

# **EPFA GUYANE**

## **Commune de Matoury**

### **OIN 8 – Sud Bourg Matoury**

---

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU



**Dossier de mise en compatibilité du PLU**  
**4 Février 2021**



# SOMMAIRE

<b>I / PREAMBULE.....</b>	<b>4</b>
Périmètre de l’opération et contexte.....	4
Champs d’application.....	5
Etapas de la procédure.....	6
Les textes règlementaires régissant la procédure .....	6
<b>II / MISE EN COMPATIBILITE DU PLU .....</b>	<b>9</b>
Contexte .....	9
Périmètre de la mise en compatibilite du PLU.....	9
Analyse de la compatibilité du projet avec le PLU actuel .....	10
Modifications apportées au PLU et devenues opposables .....	11
Les orientations écrites .....	12
Les orientations graphiques .....	21
Intégration des projets à l’étude dans le cadre de l’OAP.....	22
Propositions de modifications apportées au PLU .....	23
Le PADD .....	36
<b>III / COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX.....</b>	<b>37</b>
Schéma d’Aménagement Régional (SAR) de la Guyane.....	37
Loi Littoral.....	38
Le Schéma directeur d’aménagement et de gestion de l’eau de la Guyane (SDAGE) .....	40
Le Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Energie.....	41
Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de la CACL.....	41
Plan Local de l’Habitat (PLH) .....	43

# I / PREAMBULE

Lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'une opération reconnue d'intérêt général, elles doivent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération, conformément à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme.

La procédure de déclaration de projet (DP) au sens du code de l'urbanisme valant mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer le contenu du PLU afin que celui-ci permette **l'ouverture à l'urbanisation du projet urbain du secteur Sud Bourg de Matoury correspondant à l'OIN8.**

Elle accompagne la définition plus précise du projet urbain envisagé sur le secteur Sud Bourg.

Le présent dossier de mise en compatibilité du PLU présente :

- Le périmètre de mise en compatibilité
- Les propositions de modifications et d'évolutions
- Leur cohérence avec les documents supra-communaux

## Périmètre de l'opération et contexte

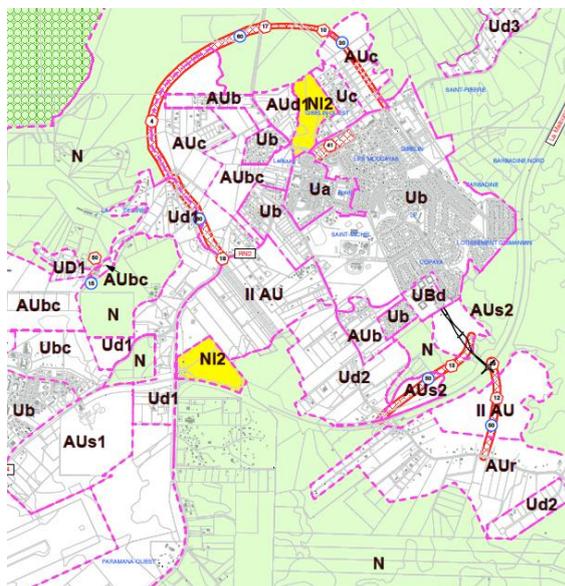


Figure 1 : Extrait du zonage PLU de Matoury existant

Le secteur de l'OIN8 Sud Bourg de Matoury est majoritairement classé par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Matoury en vigueur en zone IIAU ainsi qu'en zone N, et en zone NL 2.

S'agissant d'un PLU en vigueur depuis 2005, cette zone IIAU de plus de 9 ans et n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives dans ce laps de temps, est aujourd'hui fermée à l'urbanisation (tel que le prévoit l'article L.153-31 du code de l'urbanisme) et est donc considérée comme une zone N.

A l'heure actuelle, deux projets : Mélodies de Morthium et des Hauts de Diocléas sont à l'étude sur le secteur de l'OIN8.



**Figure 2: Vue aérienne de l'OIN8 avec les emplacements actuels des projets Hauts de Diocléas et Mélodies de Mortium (A234)**

Afin de permettre leur réalisation dans les meilleurs délais et conditions règlementaires, il est procédé à une **Déclaration de Projet (DP) valant mise en comptabilité du PLU de l'ensemble du secteur de l'OIN8 par la création d'un nouveau zonage.**

Ce nouveau zonage implique :

- Configuration d'une nouvelle zone AUbd
- Reconfiguration et extension de la zone N conformément aux conclusions de l'étude environnementale
- Suppression de la zone NL2 par une nouvelle zone AUbd

Cette DP dont le présent document constitue le rapport de mise en compatibilité du PLU s'inscrit dans la continuité des études de programmation urbaine multisectorielle menées par l'EPFAG avec la gouvernance de l'OIN sur la commune de Matoury en 2019 pour aboutir à un plan guide en novembre 2019.

## Champs d'application

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme repris par la loi ALUR prévoit l'obligation de réviser le PLU lorsqu'il s'agit « d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. ».

Il est considéré que la procédure qui doit être menée pour réviser ces zones est la révision générale du PLU telle que prévue par l'article L.153-33. Toutefois, dès lors que l'ouverture à l'urbanisation de la zone est nécessaire à la réalisation d'un projet d'intérêt général, la possibilité, sous réserve d'établir de manière précise et circonstanciée l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération constituant l'objet de la déclaration de projet, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée, de recourir à la mise en compatibilité du document d'urbanisme est ouverte et permet d'alléger significativement la procédure (Rép.min.n°88463, 1<sup>er</sup> nov 2016).

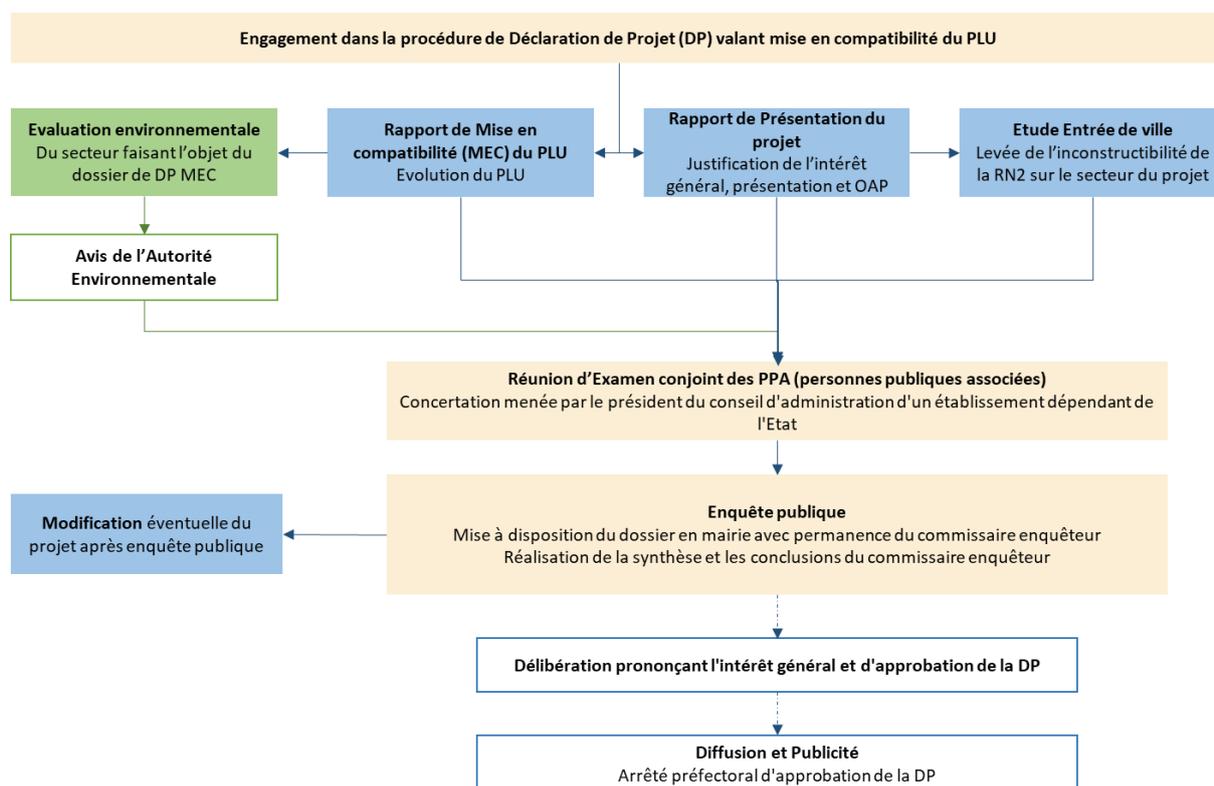
Dans la mesure où la révision générale du PLU de Matoury, prescrite en 2015, est au stade du diagnostic, la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU (article L 300-6 du CU) apparaît indiquée pour mener cette évolution.

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés. La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme selon lequel : "Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil

*des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels".*

## Étapes de la procédure

Le schéma ci-dessous présente succinctement les grandes étapes de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU :



## Les textes réglementaires régissant la procédure

La procédure de mise en compatibilité d'un PLU est élaborée conformément aux textes réglementaires suivants :

- Loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. La finalité première de cette procédure, régie par l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme.
- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et son décret d'application ont quant à eux élargi le recours à l'article L. 300-6 aux programmes de construction.
- Décret n° 2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme

- Décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme
- Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme
- Articles L. 153-54 à L. 153-59, L. 300-6 du code de l'urbanisme

#### **ARTICLE L.300-6**

L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique (...), se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement (...). Les articles L. 122-15 et L. 123-16 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme (...). Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat. Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes (...) font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (...)

#### **ARTICLE L.153-54**

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une

déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

#### **ARTICLE L153-55**

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée, conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'État :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'État ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'État ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne

concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

#### **ARTICLE L153-57**

À l'issue de l'enquête publique, le président du conseil d'administration d'un établissement dépendant de l'Etat. (Article R153-16.2) :

1° Émet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'État ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'État.

Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

#### **ARTICLE L153-58**

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'État ou l'établissement public de

coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'État ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

#### **ARTICLE L153-59**

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage. Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

# II / MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

## Contexte

La ville de Matoury est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du Conseil Municipal du 07/09/2005.

Il a subi plusieurs modifications :

- Modification 1 approuvée le 27/06/2007,
- Révisions simplifiées 1 & 2 approuvées le 08/10/2008,
- Modifications 2, 3, 4 et 5 et révisions simplifiées 3, 4, et 5 approuvées le 07/10/2009,
- Modification Zac Concorde et ZAC de Copaya approuvées le 30/01/2012,
- Modifications Secteur IIAU Ouest Bourg et secteur IIAU PROGT approuvées le 07/11/2012,
- Modification Zac Cotonnière approuvée le 05/02/2013

## Périmètre de la mise en compatibilité du PLU

### LE PLAN DE ZONAGE ACTUEL

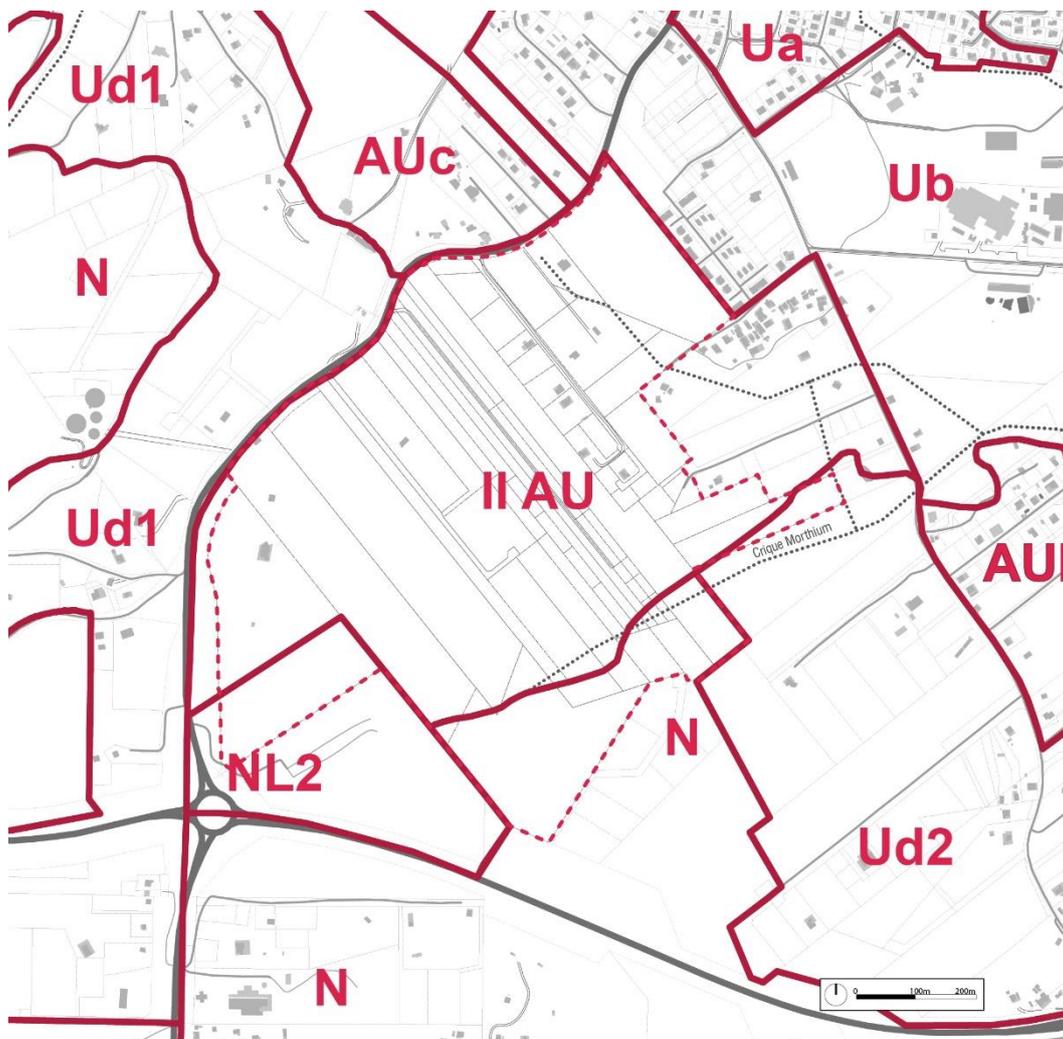


Figure 3 : Extrait du zonage PLU actuel incluant le repérage de l'OIN8

## DESCRIPTIF DES ZONES ACTUELLEMENT COUVERTES PAR LE SECTEUR OIN 8

### N

La zone N a pour vocation la préservation d'ensembles naturels de grandes valeurs patrimoniales et écologiques. La zone N en privilégiant la pérennité des unités naturelles et paysagères, interdit toutes les occupations ou utilisation du sol susceptibles d'y porter atteinte. La zone N se développe notamment sur les secteurs de Stoupan, de la Levee et autour de la coupure verte.

### ANCIENNE ZONE IIAU – FERMÉE A L'URBANISATION DONC CONSIDERÉE COMME ZONE N

La zone IIAU 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.

### NL 2

La zone NL est dite naturelle de loisirs. Elle permet d'accueillir toutes activités liées aux loisirs, au tourisme au sport et à la culture tout en maintenant le caractère paysager du site. L'aménagement de ces sites ne doit pas compromettre la qualité de ces sites, et le rapport à la nature doit être préservé. La zone NL2 : zone destinée à l'accueil d'activité de loisirs ponctuels

### UD2

Ce secteur recouvre des zones de grande qualité paysagère. Ainsi l'urbanisation préconisée devra s'inscrire dans ces sites de façon ponctuelle sans porter atteinte à l'environnement visuel. Aussi, sur ce secteur une superficie minimale constructible sera maintenue afin de limiter la densité et de préserver l'insertion dans le site.

## Analyse de la compatibilité du projet avec le PLU actuel

Le secteur est majoritairement classé par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Matoury en vigueur en zone IIAU. S'agissant d'un PLU en vigueur depuis 2005, cette zone IIAU de plus de 9 ans et n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives dans ce laps de temps, est aujourd'hui fermée à l'urbanisation (tel que le prévoit l'article L.153-31 du code de l'urbanisme). L'urbanisation envisagée répond aux enjeux identifiés sur Matoury qui ont conduit au classement OIN du secteur.

La demande de changement de zonage repose sur les objectifs suivants :

- Etendre la zone N pour préserver et assurer les continuités écologiques identifiées par l'étude environnementale sur le secteur et limiter l'impact sur l'environnement
- Modifier le règlement de la zone N afin de permettre la création et l'implantation du projet d'intérêt général de « La route du centre »
- Déclarer un nouveau zonage de la zone IIAU pour lutter contre les constructions non autorisées et autoriser la construction de logements et la création de polarités économiques vivantes et animées
- Revoir le classement NL 2 pour permettre l'intégration d'un équipement structurant et l'urbanisation du secteur à proximité du rond-point de Califourchon.

## Modifications apportées au PLU et devenues opposables

---



**Figure 4: Une richesse environnementale sur laquelle appuyer un schéma d'urbanisation raisonné du secteur**

Ce chapitre détaille les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) formalisées sur le périmètre de la déclaration de projet, soit l'OIN 8.

L'OAP par ses orientations écrites et graphiques vient en complément de la mise en comptabilité du PLU et encadre les principes d'urbanisation sur la zone en relation aux conclusions de l'étude environnementale.

L'OAP est une pièce obligatoire du PLU depuis l'entrée en vigueur de la loi ENE dite Grenelle, en 2010 pour les secteurs ouverts à court terme à l'urbanisation (AU) et peuvent également concerner les zones urbaines (U).

Le PLU de Matoury comporte d'ores et déjà deux OAP. Une première pour le secteur de Cogneau Lamirande et une seconde pour le secteur du Parkway.

Les OAP sont encadrées par les articles L-151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme. En complément, l'article R-151-8 détaille les attendus des OAP des secteurs d'aménagement.

**ARTICLE R151-8**

*Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :*

1. *La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
2. *La mixité fonctionnelle et sociale ;*
3. *La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
4. *Les besoins en matière de stationnement ;*
5. *La desserte par les transports en commun ;*
6. *La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.*

Les OAP sont opposables au tiers et ses orientations doivent être respectées dans un rapport de compatibilité. Elle se compose d'orientations écrites et graphiques.

**DEBUT DE L'OAP****Les orientations écrites**

- **RESPECTER ET VALORISER LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE DU SECTEUR**

**ETAT DES LIEUX**

Le territoire Matourien s'aborde en premier lieu par sa géographie. Marquant la limite communale, son paysage d'eau majeur (Fleuve du Mahuri, Rivière de Cayenne, crique Fouillée) souligne le lien étroit qu'exerce ce territoire avec son dense réseau hydraulique. Avec une inondabilité assez forte et l'importance des forêts inondées, marécageuses et de marais intérieurs sur le secteur, la prise en compte des milieux humides est fondamentale pour ce site. Situé au pied du Mont Grand Matoury et à proximité de Mont Paramana, le secteur et en particulier sa partie ouest présente à ce jour une végétation majoritairement préservée dont des parties de forêt haute. Cet entrelacs ville-nature est l'un des atouts à préserver sur le territoire qu'il s'agit de concilier avec les impératifs de développement démographique, de l'habitat et des activités économiques.

**PRECONISATIONS**

Ce patrimoine naturel exceptionnel doit être pris en compte, préservé mais également valorisé dans les opérations d'aménagement.



**Figure 5 : S'appuyer sur les paysages humides et y proposer des usages à destination des habitants – Exemple du Parc Morthium (source A234)**

Le projet sur le secteur s'attachera à :

- Préserver le Corridor R8** du SCoT arrêté de la CACL et inscrit au SAR reliant les réservoirs de biodiversité du Mont Grand Matoury et les zones humides du mont Paramana. Il s'agit de préserver une bande forestière minimum de 150m prenant en compte les effets de lisières et devant préserver la forêt haute présente sur le secteur. Du fait du contexte et afin de ne pas favoriser le morcellement du bâti cette largeur minimum peut être augmentée et devenir la lisière de la polarité envisagée en lien avec le carrefour Califourchon. Venant à être traversé par une infrastructure centrale pour le secteur, il s'agit d'opter pour un aménagement préservant au maximum la richesse environnementale de ce secteur avec une section et un traitement spécifique pouvant être préconisé pour la portion de voirie traversant le corridor.
- Préserver la continuité hydrobiologique avec la crique Morthium** regagnant le corridor R8 au sud du secteur. Afin de sauvegarder l'écosystème local une largeur minimum de 60m doit être conservée.
- Valoriser et s'appuyer sur les paysages humides en lien avec la crique Morthium des forêts inondées ou marécageuses et des marais intérieurs et marécage boisé** qui en plus d'être un paysage caractéristique du secteur pourront être potentiellement aménagés en offrant des futurs lieux supports d'usages pour les futurs habitants du quartier. Il s'agit pour ces aménagements de préserver la richesse d'espèces à fort enjeux de conservation de ces zones humides et de proposer des aménagements aux faibles impacts sur l'écosystème local (matériaux imperméables, stratégie d'éclairage, mobiliers de qualité...). Aussi, les continuités paysagères menant aux marais intérieurs devront présenter une largeur minimum de 30m pour préserver le biotope présent.

**Ces secteurs pourront être aménagés et constructibles sous condition d'études et de dispositions adéquates attestant de la non-dégradation de leur situation hydraulique. Au cas où le projet d'aménagement est accolé à une zone N forestière, le défrichement devra respecter une bande de recul de 25 m traitée en lisière étagée au contact du massif forestier de la zone N.**

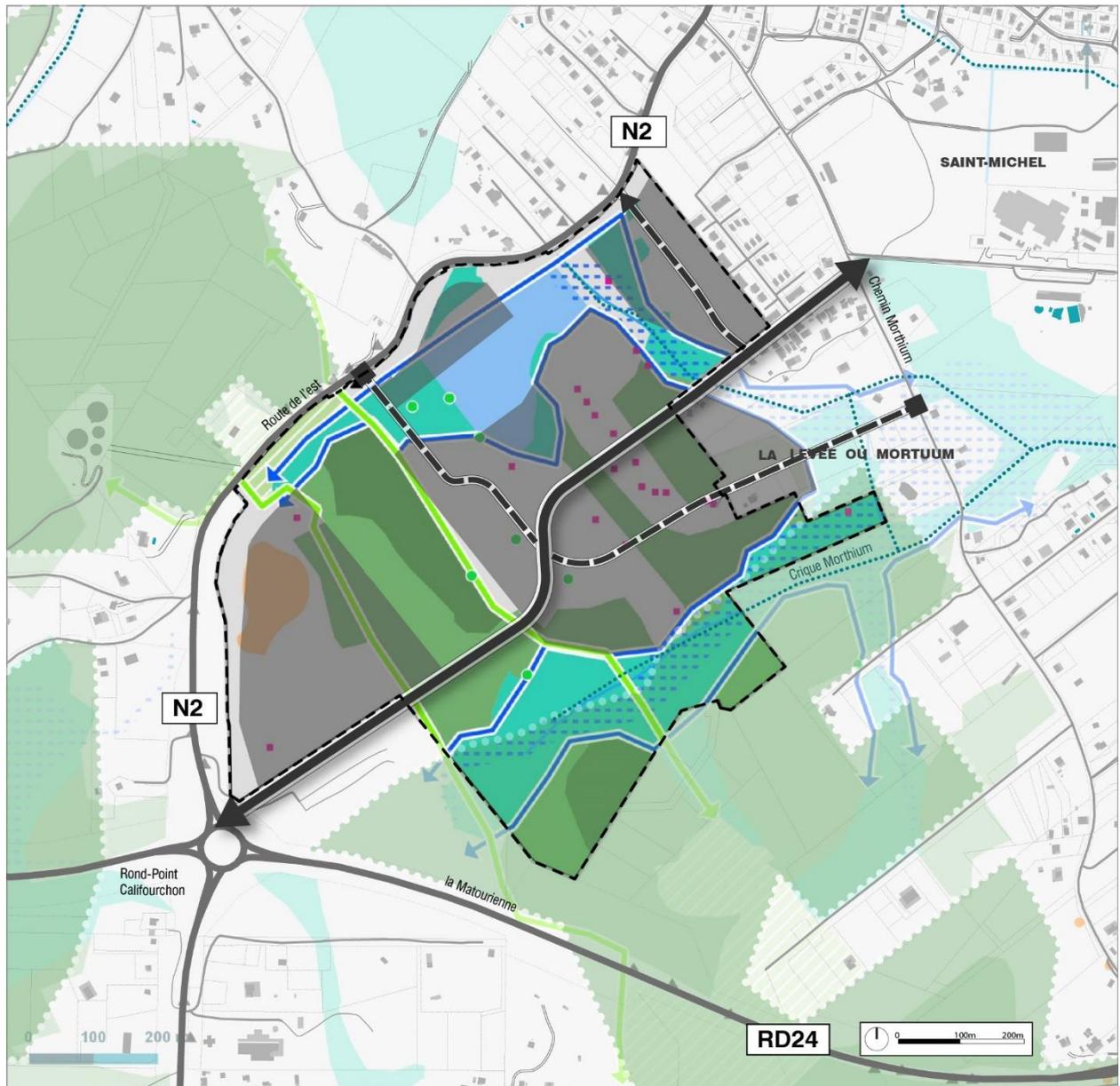


Figure 6 : Superposition synthèse des enjeux environnementaux / Secteurs urbanisés

**LIMITES DE PROJET**

□ OIN Sud bourg

**ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**

**Éléments à prendre en compte**

— Réseau hydrographique

--- Zones inondables PPRI

■ Altimétrie >40m

■ Habitats non autorisés

**Habitats remarquables à conserver**

■ Forêt haute (+)

■ Forêt dégradée de terre ferme

■ Forêt inondée ou marécageuse plus ou moins dégradée (+)

■ Marais intérieur et marécage boisé (+)

**Zones humides**

**Continuités à préserver et à améliorer**

↔ Corridor boisé

↔ Continuité hydrobiologique

▲ Mortalité routière faunistique

--- Coupures de connectivité à atténuer

▨ Zones à restaurer

**Espèces végétales à enjeu**

● Espèces exotiques envahissantes à surveiller

● Espèces à fort enjeu de conservation

**Urbanisation**

■ Secteurs urbanisés

- **AFFIRMER UN RESEAU D'ESPACE PUBLIC**

### ETAT DES LIEUX

Les efforts en matière de renforcement de la mobilité sur le territoire sont nombreux et interrogent tout particulièrement le secteur Sud Bourg Matoury.

### LA ROUTE DU CENTRE

Cette voirie urbaine doit permettre à terme de composer, entre voies existantes et nouvelles séquences, un maillage secondaire capable de désenclaver les quartiers existants, de relier les futures opérations et désengorger les voies existantes. Future artère structurante du territoire Matourien, elle a vocation à devenir une colonne vertébrale pour l'opération OIN 8 Sud Bourg Matoury, traversant le centre-bourg, son impact sur le secteur est indéniable et permettra de recréer plus de cohérence en travaillant **des espaces publics bienveillants et inclusifs**.

### PRECONISATION POUR LA TRAME VIAIRE

La nouvelle mobilité permise sur le territoire est un véritable atout pour l'activation de ce nouveau quartier et de sa qualité de vie. Le projet sur le secteur s'attachera à :

- **Hiérarchiser les différents trames viaires** (profils, traitement...) pour conforter la lisibilité urbaine. Proposer un aménagement de la route du centre valorisant la diversification des mobilités avec des aménagements prévus pour un TCSP, des pistes cyclables, de larges trottoirs arborés...) Intégrer des systèmes de gestion des eaux alternatives type noues valorisant le paysage de rue et participant à la gestion des eaux de ruissellement du nouveau quartier
- **Privilégier un bouclage viaire**, les situations en impasse sont à éviter. Il s'agit pour le nouveau quartier de fabriquer des interconnexions, de mailler et connecter les différents secteurs urbanisés. Les nouvelles trames seront accompagnées de circulations douces.
- **Un recul de 35 m à l'axe de la RN2 sur la rive Est est préconisé** pour l'urbanisation en lien avec la RN2. Cette bande forestière à préserver créera une barrière naturelle et sonore entre la voie et les secteurs urbanisés à proximité.
- **Les deux principaux accès du secteur se feront via la route du centre** en lien avec le chemin Morthium et le giratoire de Califourchon.

### PRECONISATION POUR LE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

Il y a là un enjeu majeur sur la constitution d'un nouveau mode de fabrication de la ville en Guyane : l'inclusion du paysage dans la trame urbaine ; et qu'il soit en continuité de la trame d'espaces naturels périphériques à l'urbanisation ; harmoniser le tissu urbain autour de ces structures paysagères et naturelles fortes et identitaires (la trame forestière et la zone humide) en préservant les spécificités des quartiers et leur biotope. La nature comme élément structurel de la ville et des espaces publics. Retrouver une matrice « verte » en ville, combinée à des moyens de déplacement plus doux, sur d'autres rythmes et à l'échelle du piéton.

Le projet sur le secteur s'attachera à :

- **Création d'une place fédératrice au caractère urbain**, permettant une diversité d'usages en lien avec la centralité de proximité et l'offre commerciale.
- **Valorisation et mise en valeur de la biodiversité du secteur**, par la densification raisonnée du bâti, préservant les biotopes présents (marais, forêts inondées) et une composition du bâti préservant des ouvertures sur les milieux naturels préservés.
- **Prise en compte, dans les opérations d'aménagement, de la gestion hydraulique avec des modes de gestion intégrés dans le paysagement du quartier**
- **Une attention soutenue à proposer des espaces publics qualitatifs prenant en compte les facteurs bioclimatiques tendant à améliorer l'usage des lieux publics**, en apportant plus de confort aux usagers (vents dominants, ombrage, rafraîchissement...), sans négliger les aspects inhérents à leur entretien.
- **Favoriser des liaisons douces** au sein de la trame urbaine permettant des connexions qualitatives aux centralités du quartier et aux espaces paysagers aménagés.
- **Adaptation des aménagements des espaces publics aux caractéristiques du climat guyanais** avec l'utilisation de matériaux de surface à albédo élevé, de matériaux locaux et proposant une bonne gestion dans le temps, opter pour une stratégie végétale adaptée au mode d'entretien des végétaux et de développement par le choix d'essences adaptées
- **Recours privilégié à des aménagements drainants afin de limiter l'imperméabilisation des sols** tout en prenant en considération les difficultés d'entretien imposées par le milieu amazonien.

## • FABRIQUER UN QUARTIER AUX AMBIANCES VARIEES INTEGRE AU CENTRE-BOURG

### ETAT DES LIEUX

Secteur stratégique à proximité immédiate du centre-bourg et de ses aménités urbaines. Il s'agit de venir urbaniser ce secteur en cohérence avec le centre-bourg présentant un tissu urbain mixte et multifonctionnel, une concentration de l'offre équipée communale dont des lieux de proximité (écoles, crèches, nombreuses équipements sportifs...) et de rayonnement communal voir plus large (mairie, police, office du tourisme, musée, bibliothèque, collège, centre aquatique...), des services de santé (Cabinets médicaux, laboratoires, CCAS...).

### PRECONISATIONS

Dans un contexte de forte croissance démographique de la commune, l'enjeu central pour le secteur Sud Bourg est d'édifier un nouveau quartier, en cohérence et complémentarité avec le centre-bourg, présentant une diversité typologique d'habitat, des équipements, commerces et services ainsi qu'une trame d'espaces publics qualitative et riche offrant des lieux de vie de quartiers tout en soulignant la spécificité géographique du site.

Le projet sur le secteur s'attachera à :

- **Equiper le quartier.** L'urbanisation du secteur doit se structurer autour de l'axe majeur à venir sur le territoire Matourien soit la route du Centre. Il s'agit de s'appuyer sur

l'amélioration et la diversification de la mobilité permise par cette infrastructure pour équiper le nouveau quartier par une offre de centralité de proximité en cœur de secteur et d'une polarité à plus fort rayonnement en lien avec le carrefour Califourchon.

Une certaine densité doit être recherchée le long de cet axe et sera accompagnée par une intensité des usages via la présence des équipements et de commerces en RDC. En lien avec la qualité des espaces publics à mettre en œuvre sur le secteur il s'agira de travailler une place publique en cœur de secteur marquant la présence de la centralité de quartier ainsi que les commerces associés.

- **Une mixité à atteindre.** Il s'agit d'édifier un quartier mixte tant en termes de typologies d'habitats déployés, de programmation envisagée que de mixité sociale privilégiée. Il s'agit de proposer une diversité des modes d'habiter et permettre des parcours résidentiels ascendants.
- **En lien avec la RN2 une offre d'activité économique peut être envisagée au Nord du secteur.** Les aménagements devront prendre en compte le recul urbain de 35m à l'axe de la RN2 sur la rive Est. La bande forestière devra être préservée pouvant potentiellement intégrer du stationnement intégré dans un paysagement spécifique.
- **Urbaniser en cohérence avec le contexte existant.** Une attention poussée doit être portée sur le type d'urbanisation et la densité a préconisé sur le secteur. Aussi la densité des secteurs urbanisés devra être

adaptée en fonction des centralités mises en œuvre, du rapport à la topographie importante du site ainsi qu'aux espaces paysagers humides à valoriser sur le secteur.

Les formes bâties doivent s'organiser et découler des intensités urbaines et usages prédéfinis. Les hauteurs bâties seront plus importantes dans les zones d'intensité bâties élevées, mettant ainsi en valeur et soulignant les espaces publics majeurs à venir de la route du centre.

- **Respecter les typologies guyanaises.** La spécificité principale de l'architecture guyanaise est de construire avec le climat : humidité, températures et ensoleillement élevés, pluies torrentielles... Aussi un certain nombre de dispositif font partie intégrante du vocabulaire architectural guyanais (les larges débords de toiture, les systèmes de résilles ou de jalousies, l'usage du bois, l'usage de la couleur) mais plus fondamentalement il s'agit de produire des logements respectant une démarche bioclimatiques intégrant la ventilation traversante naturelle des logements. Afin de répondre à ces exigences de performance, l'implantation des masses bâties et l'orientation des trames de logement doivent respecter des orientations optimales (vents, gabarits, topographie...).
- **Adaptation des projets aux caractéristiques topographiques des terrains,** notamment par l'intégration douce des constructions dans les dénivelés.

Une densité programmatique envisageable par cette AOP pourrait être développée comme ci-dessous. Cette densité s'inscrit dans la continuité et le respect des principes évoqués dans le plan guide de 2019 validé.

			SDP	Logements	
Logement collectif	Accession libre	Neuf	Entre 3 000 et 4 000 m <sup>2</sup>	Entre 45 et 55	
		Existant ou réhabilité		-	
	Accession sociale	Neuf	Entre 4 000 et 5 000 m <sup>2</sup>	Entre 55 et 70	
		Existant ou réhabilité		-	
	Locatif social	Neuf	Entre 10 000 et 11 000 m <sup>2</sup>	Entre 140 et 160	
		Existant ou réhabilité		-	
Logement intermédiaire	Accession libre	Neuf	Entre 13 000 et 14 000 m <sup>2</sup>	Entre 150 et 165	
		Existant ou réhabilité		-	
	Accession sociale	Neuf	Entre 8 000 et 9 000 m <sup>2</sup>	Entre 95 et 105	
		Existant ou réhabilité		-	
	Locatif social	Neuf	Entre 4 000 et 5 000 m <sup>2</sup>	Entre 45 et 60	
		Existant ou réhabilité		-	
Logement individuel compact	Accession libre	Neuf	Entre 8 000 et 9 000 m <sup>2</sup>	Entre 80 et 90	
		Existant ou réhabilité		-	
	Accession sociale	Neuf	Entre 1 000 et 2 000 m <sup>2</sup>	Entre 10 et 20	
		Existant ou réhabilité		-	
	Locatif social	Neuf		-	
		Existant ou réhabilité		-	
Activité	Neuf	Entre 4 000 et 6 000 m			
	En restructuration				
Commerce	Neuf	Environ 1 000m <sup>2</sup>			
	En restructuration				
Equipements publics	Neuf	Entre 15 000 et 20 000 m <sup>2</sup>			
	En restructuration				
<b>TOTAL</b>				<b>Entre 71 000 et 86 000m<sup>2</sup></b>	<b>Entre 620 et 725</b>

- **RESPECTER LA GEOGRAPHIE DU SECTEUR**

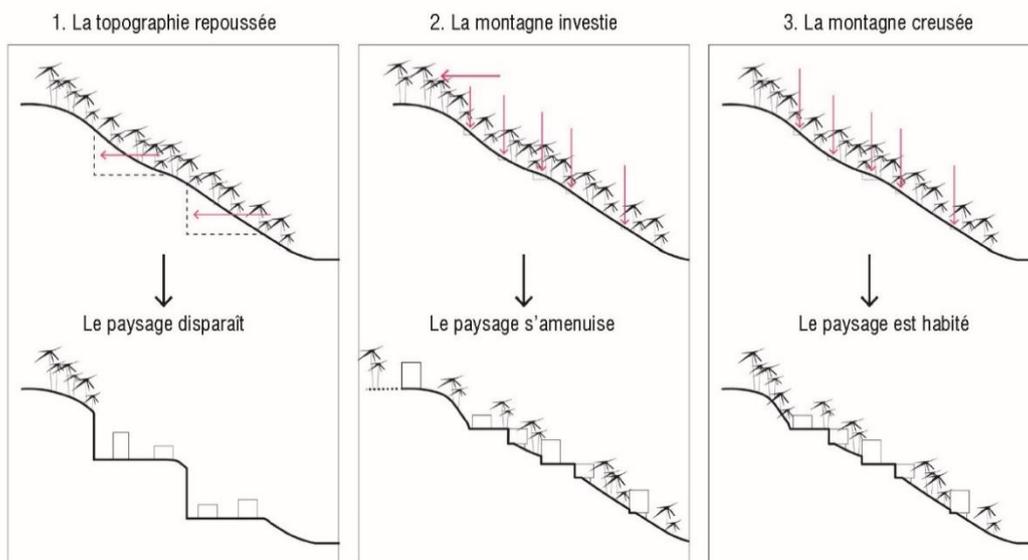
### ETAT DES LIEUX

Situé au pied du Mont Grand Matoury avec ses variations topographiques se déployant en interface avec la RN2, le secteur présente d'importantes variations de reliefs. L'aménagement du site doit prendre en compte ces caractéristiques dans un souci d'intégration des programmes de construction et de préservation du paysage.

### PRECONISATION

Une attention accrue sur l'intégration du projet dans la géographie existante doit être portée afin d'éviter les écueils d'une mauvaise gestion de la topographie tant en termes d'instabilité du terrain, des problèmes de ruissellement que d'économie de projets (déblais / remblais). Pour ce faire, il est privilégié :

- **D'implanter la voirie en respectant, autant que possible, le sens du dénivelé.** Par conséquent, il est préconisé de limiter les voies perpendiculaires aux courbes de niveaux mais privilégier des routes épousant le terrain de manière longitudinale.
- **De s'appuyer sur la géographie et en tenir compte pour la gestion des eaux de ruissellements**
- **D'implanter les bâtiments en harmonie avec la topographie,** de limiter les vis-à-vis directs et de valoriser des logements offrant une pluralité de points de vue sur le paysage.
- **D'équilibrer la balance des déblais et remblais dans les projets d'aménagement,** en privilégiant au maximum les matériaux excavés sur place.



**Figure 7 : S'inscrire dans la topographie et préserver la végétation**

## • FABRIQUER DES LIMITES INTEGREES AU PAYSAGE

### ETAT DES LIEUX

Si le plus souvent le rôle des clôtures se résume à un rôle de protection contre les nuisances et intrusion extérieures, en tant que première interface visible depuis la rue, elles ont un rôle prépondérant dans le paysage urbain et participent pleinement à la qualité du cadre de vie du nouveau quartier. Trop souvent minorée en termes de qualité et de finition, il s'agit pourtant d'un élément clef devant prendre en compte les ambiances urbaines recherchées, trouver une harmonie avec le contexte et les traitements des interfaces existants et plus largement tenir compte des paysages contiguës. Aussi, les limites en interface direct avec le paysage pourront présenter un traitement différencié des interfaces en lien avec le paysage de rue. Il s'agit par-là de favoriser les porosités urbaines, d'offrir de larges percées visuelles et d'appuyer les liens entre les nouveaux îlots habités et leur paysage de proximité en respectant le caractère ouvert ou fermé du milieu

### PRECONISATION

Faire des limites des transitions qualitatives entre espace public et propriété privée par :

- **Travailler les limites comme un projet d'ensemble** intégré dans son contexte existant et dans l'ambiance recherchée pour la rue / Rechercher une harmonie à l'échelle du quartier
- **Utiliser des matériaux de qualité et du végétal** et non l'emploi d'éléments de récupération (tôles...)
- **S'intégrer dans la géographie du secteur**, une limite à intégrer au relief du terrain et non l'inverse
- **Travailler le traitement des interfaces** en lien avec le projet de construction de manière à favoriser la réflexion architecturale, l'intégration si besoin de locaux d'ordures ménagères et leur intégration dans le paysagement de l'opération immobilière.
- **Favoriser les porosités**, inviter à la transparence avec une interdiction du mur plein en façade sur rue
- **Travailler des clôtures qualitatives inscrites dans leur milieu** mais prenant aussi en compte le besoin d'intimité des habitants de manière à éviter les initiatives individuelles préjudiciables à l'harmonie du paysage de rue global.
- **Travailler des limites ouvertes** pour les interfaces en contact direct avec les paysages du quartier

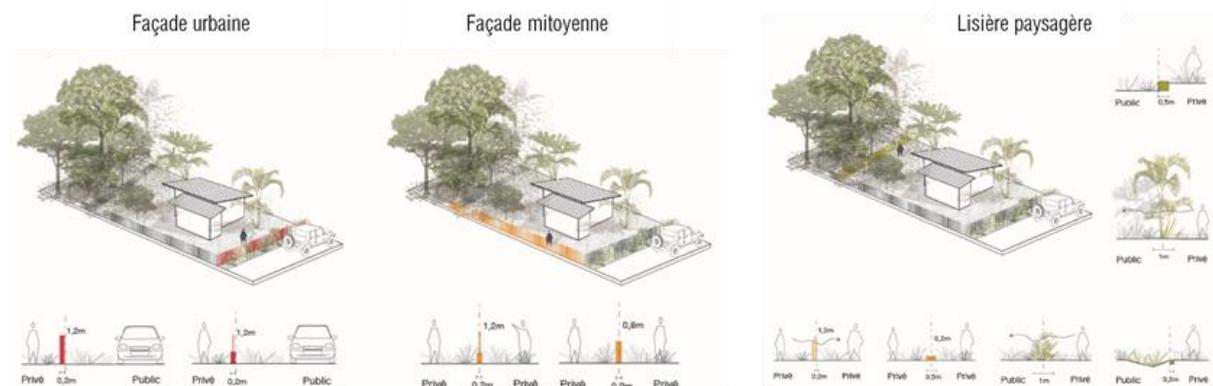
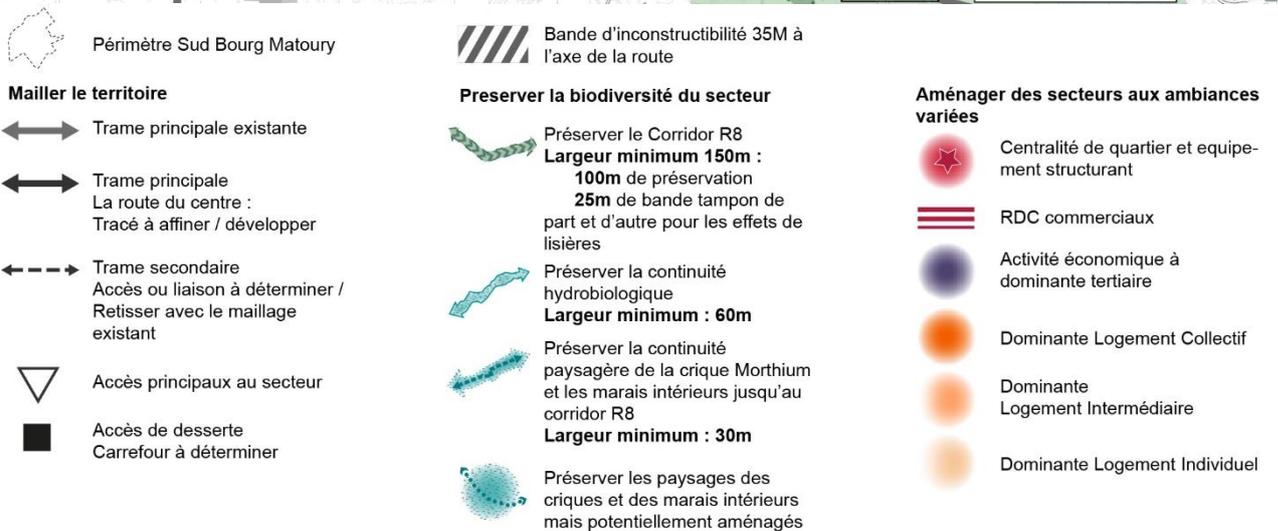


Figure 8 : Exemple de traitement des interfaces pour le tissu

## Les orientations graphiques



FIN DE L'OAP

## Intégration des projets à l'étude dans le cadre de l'OAP

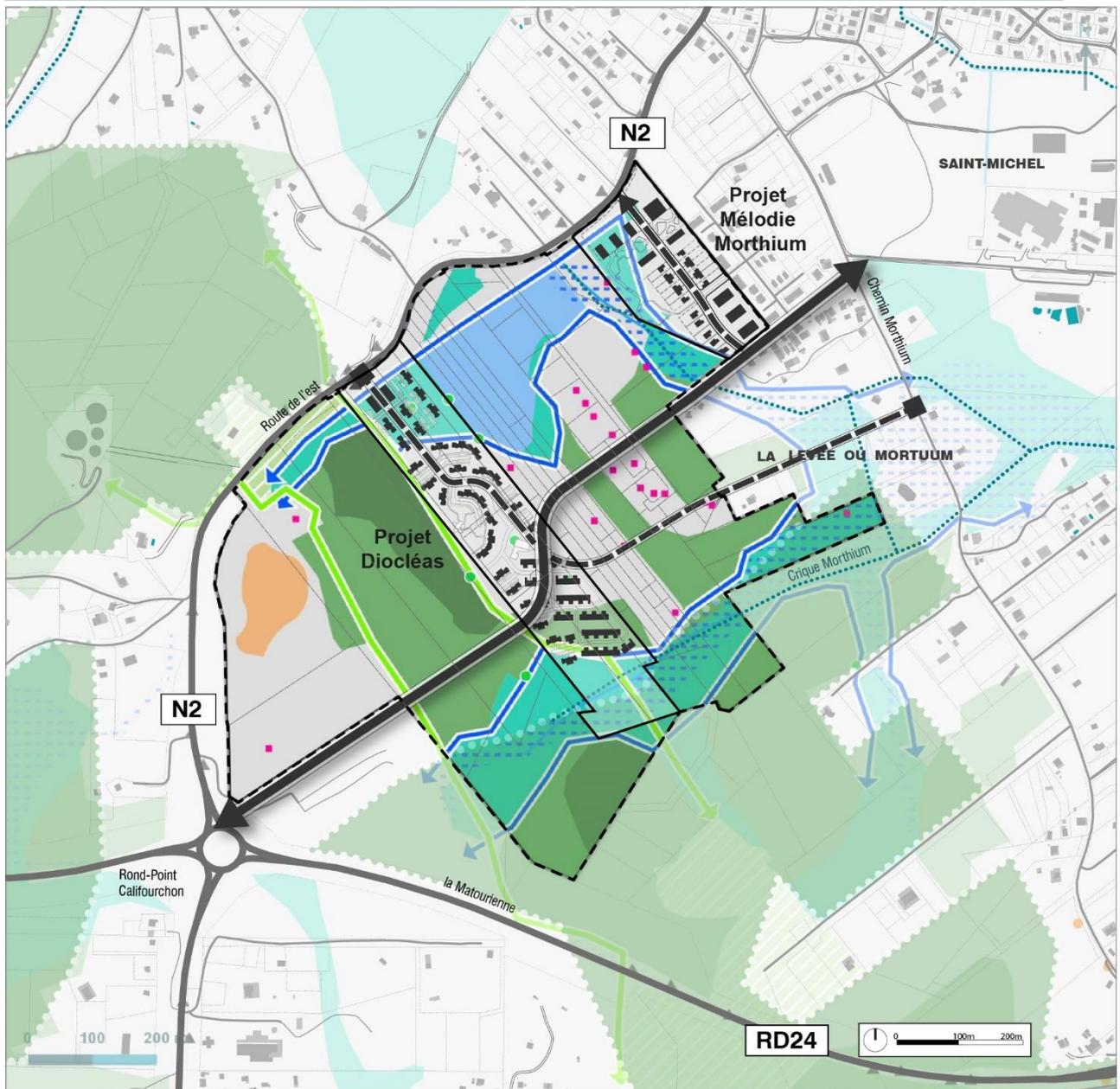


Figure 9 : Superposition synthèse des enjeux environnementaux / Projets en cours

### LIMITES DE PROJET

☐ OIN Sud bourg

### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

#### Eléments à prendre en compte

- Réseau hydrographique
- ⋯ Zones inondables PPRI
- Altimétrie >40m
- Habitats non autorisés

### Habitats remarquables à conserver

- Forêt haute (+)
- Forêt dégradée de terre ferme
- Forêt inondée ou marécageuse plus ou moins dégradée (+)
- Marais intérieur et marécage boisé (+)

### Continuités à préserver et à améliorer

- ↔ Corridor boisé
- ↔ Continuité hydrobiologique

### Zones humides

▲ Mortalité routière faunistique

--- Coupures de connectivité à atténuer

▨ Zones à restaurer

### Espèces végétales à enjeu

- Espèces exotiques envahissantes à surveiller
- Espèces à fort enjeu de conservation

Le projet Mélodies Morthium du fait de sa programmation et sa prise en compte des zones inondables PPRI et de la valorisation des espaces de forêts inondées ou marécageuses en espace paysagers à destination des habitants s'adapte à la préservation de l'écosystème local et à la stratégie d'urbanisation développée par la présente OAP.

Le projet des Hauts de Diocléas, du fait de sa proximité immédiate avec de la forêt haute devra porter une attention particulière à cette lisière afin de respecter le corridor R8. Le principe d'urbanisation du secteur vise à valoriser et préserver les zones humides ainsi il s'agira pour ce projet de préserver les continuités paysagères humides au nord du secteur.

## Propositions de modifications apportées au PLU

Le zonage modifié est le suivant.

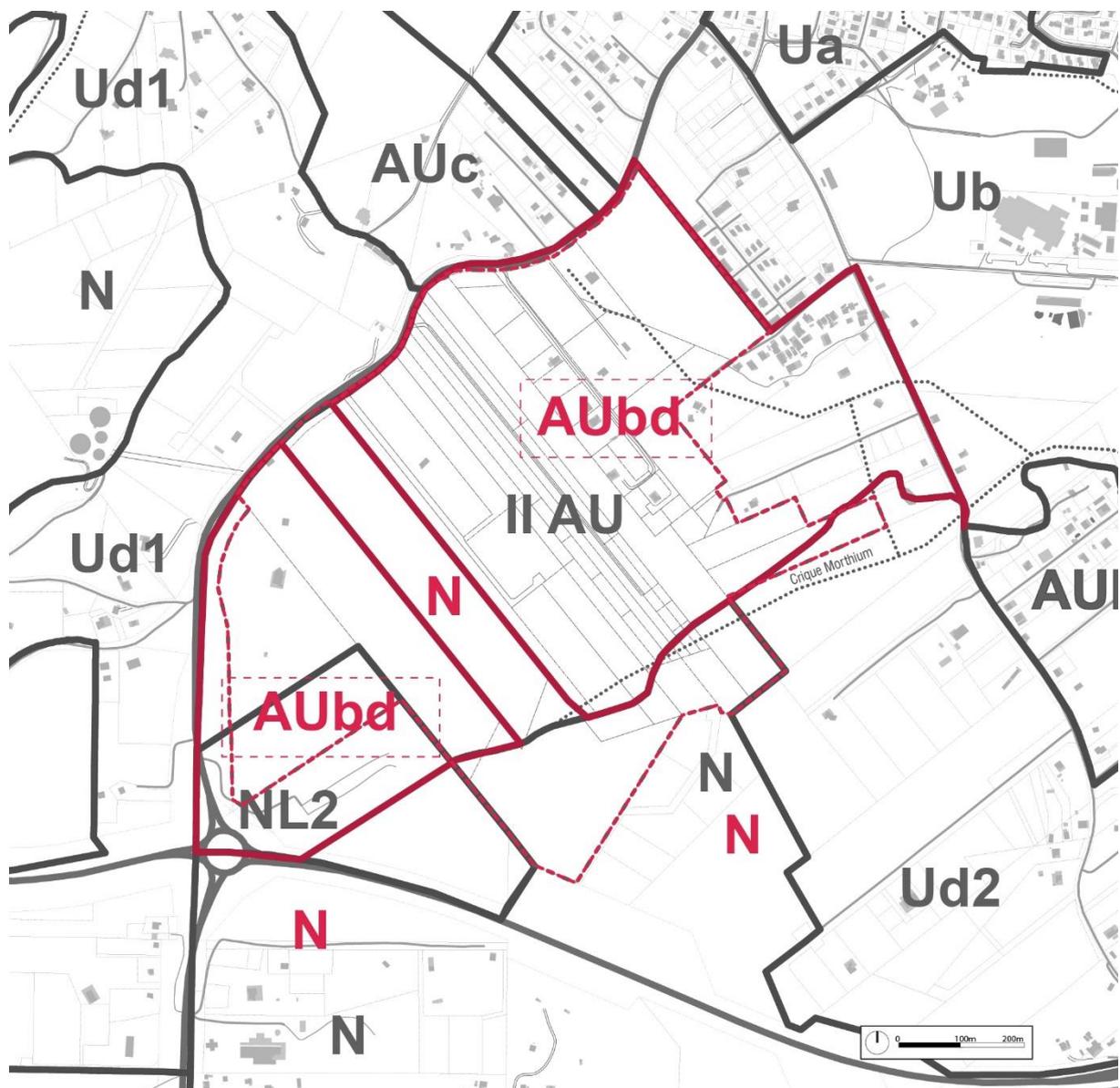


Figure 10 : Proposition de nouveau zonage pour l'OIN8

La modification de zonage réglementaires vise :

- D'une part à préserver les enjeux environnementaux du secteur par une reconfiguration de la zone N existante avec intégration du corridor R8 du SCOT arrêté de la CACL
- D'autre part d'éviter le morcellement de l'urbanisation avec la volonté via un nouveau zonage AUbd de poursuivre la mixité urbaine engagée par le zonage AUb en y autorisant de nouveaux programmes

## **LE REGLEMENT DU PLU**

Le cadre réglementaire proposé vise la création d'un nouveau secteur AUbd et à la reconfiguration graphique et écrite des articles de la zone N.

Le choix de la création d'un nouveau secteur AUbd s'appuie sur l'inexistence d'un zonage AU se rapprochant des caractéristiques tant en termes de mixité programmatique et de mixité typologique ambitionnées pour le nouveau quartier projeté. Le secteur s'y rapprochant le plus à ce jour inscrit au PLU est le secteur AUb.

La zone AUb est constituée, au PLU, à partir d'une zone naturelle située dans la continuité de la trame urbaine. Elle se situe à proximité du centre-ville de Matoury sur sa partie ouest (les Ecartés de la Désirée) à Concorde et aux Loussais. Elle vise à mettre en œuvre les principes de mixité et de diversité dans l'objectif d'un renforcement du pôle de vie du Centre-ville et du quartier de Concorde. Avec sa déclinaison de secteur (AUbc), le secteur AUb concerne les zones d'extensions urbaines.

Les clauses applicables à ce zonage sont celles affectées aux zones Ub présentant un zonage au caractère urbain plus important ayant pour vocation à devenir une zone urbaine à forte densité à destination d'habitats mais pouvant recevoir une activité de commerces et de services pour favoriser la mixité urbaine.

Afin de pouvoir autoriser l'implantation d'activités artisanales sur le territoire à urbaniser de l'OIN8, nous proposons de créer une nouvelle déclinaison AUbd du secteur AUb. Ce nouveau zonage présentera les dérogations et variations exposées ci-après tant en termes d'occupation du sol, de hauteur et de desserte.

Afin de pouvoir autoriser l'implantation de l'opération d'intérêt général de la « Route du Centre », nous proposons de reconfigurer certains articles de la zone N. Ces articles sont détaillés ci-après.



Figure 11: Rappel synthétique des dispositions générales des zones U au PLU

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUBD**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE AUBD**

La zone AUbd est une zone d'urbanisation future, à court et moyen terme, ayant pour vocations principales habitats et équipements. Les conditions d'occupation et d'utilisation des sols sont précisées, pour certaines emprises, par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

#### **ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions non visées à l'article 2 notamment :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les constructions destinées à l'exploitation agricoles et forestières
- Les constructions ou installations qui par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatible avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'abattage des plantations d'arbres sans autorisation administrative,
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les dépôts et décharges
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur et d'une profondeur excédant 2 mètres, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains ou espaces libres

#### **ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### 1. Rappels

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### 2. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après.

- Les démolitions si elles font l'objet d'un permis de démolir.
- Les constructions à vocation d'activités artisanales, de bureaux seront autorisées sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et dans la mesure où elles garantissent le respect du confort de la population avoisinante, ne sont sources d'aucune pollution et s'intègre qualitativement dans le contexte urbain.

##### 3. Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.

- Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale
  - Certains établissements artisanaux ou dépôts attenants à une activité commerciale de vente au détail à condition qu'ils respectent l'ensemble des clauses suivantes :
  - Les dépôts doivent être attenants à une activité commerciale de vente au détail
  - Ils doivent par leur volume et leur aspect extérieur être compatibles avec le milieu environnant.

- Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet.
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.
- Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant.
- Les annexes (garages, abris de jardin ...) à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale, qu'elles n'excèdent pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont 10 m<sup>2</sup> pour un seul abri de jardin par logement.
- Les piscines non couvertes soumises à déclaration. Dans le cas de piscines couvertes, celles-ci devront être intégrées ou contiguës aux volumes de la construction.

4. Dans le cas d'une activité professionnelle autorisée, l'aménagement d'un local à usage professionnel pourra être autorisé à condition que :

- Le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale ;
- La superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction ;
- La superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot ;
- Toutes disposition utile pour rendre compatible l'activité avec le milieu environnant en vue de la prévention des nuisances et dangers éventuels.

## Section II – Condition d'occupation des sols

### ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES VOIES

Tout nouvel accès doit faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire de la voie. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

#### 1. Accès

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique, dans les conditions de sécurité et de commodité correspondant au mode d'occupation du sol prévu. Sauf justifications techniques contraires ou logique de maillage viaire, les programmes devront avoir le minimum d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès et des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

#### 2. Voiries

Les caractéristiques des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à éviter. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, une raquette ou une aire de retournement devra être aménagée. L'emprise des voies en impasse sera au minimum de 8m. Celle-ci devra être conforme aux exigences des services publics concernés, s'agissant notamment des services de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé, sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves et, en cas de réhabilitation, des constructions existantes.

### 1. Eau

Toutes les constructions ou installations nouvelles devront être raccordées au réseau d'eau potable. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### 2. Assainissement eaux usées

Le constructeur se référera au zonage d'assainissement des eaux usées. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe.

Dans le cas contraire, les eaux usées seront dirigées vers des dispositifs d'assainissement non collectif installés conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, du règlement municipal d'assainissement et des spécifications techniques fournies par la collectivité en charge de l'assainissement.

- Pour les maisons individuelles, une notice technique décrivant la filière d'assainissement autonome sera jointe à la demande de permis de construire.
- Pour les autres immeubles une étude particulière justifiant les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement et du choix du lieu de rejet sera jointe à la demande de permis de construire sur la base d'un cahier des charges qui sera fourni par la collectivité en charge de l'assainissement.
  - Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le réseau de collecte des eaux pluviales, les puits perdus, marécages et cours d'eau.
  - Lorsqu'un réseau public d'assainissement sera créé, les constructions existantes devront y être raccordées dans le délai de 2 ans à compter de sa mise en service.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (artisanales ou industrielles) dans le réseau public d'assainissement est soumise à autorisation municipale qui peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Dans le cas d'un prétraitement, devra être réalisé un aménagement permettant par prise d'échantillons, la vérification des performances du prétraitement. Cet aménagement maçonné de section intérieure minimale de 0,80 x 0,80 m depuis la cote du terrain jusqu'à la cote du fil d'eau des eaux usées industrielles prétraitées devra être situé à l'amont de tout point de mélange des eaux précitées avec les eaux usées domestiques provenant de la construction et à un endroit accessible depuis le domaine public.

### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, notamment celles des fonds voisins mais favoriser leur canalisation vers l'exutoire. Lorsqu'il existe un réseau collectif, tous les écoulements devront y être raccordés par des canalisations souterraines selon les indications fournies par la collectivité.

Dans le cas des constructions à usage d'activités artisanales, des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Si cela est nécessaire, le pétitionnaire devra mettre en place, pour assurer la collecte, un dispositif de stockage et de restitution aux dimensions adéquates (cuve de stockage avec débit de fuite régulé, bassin de rétention, noue,). Un système de gestion du pluvial pourra être

imposé, notamment aux opérations de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour tenir compte de la configuration des sols de la zone concernée ou des contraintes du réseau public. Les bassins de rétention des eaux pluviales éventuellement créés doivent être paysagés et être conçus de manière à s'intégrer dans la topographie naturelle du terrain. Les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales devront être réalisés et entretenus de manière à ne pas générer de stagnation d'eau propice au développement de gîtes larvaires.

#### 4. Défense incendie

La création d'un dispositif de lutte contre l'incendie pourra être imposée à tout projet de construction ou d'aménagement, au regard de ses caractéristiques et de sa localisation par rapport au réseau existant.

#### 5. Eclairage public

Les opérations groupées ou de lotissement générant la création d'espace public ou privé à usage public comprendront l'aménagement d'un réseau d'éclairage public dont la conception sera soumise à l'avis de la mairie.

#### 6. Autres réseaux

Lorsque la parcelle est desservie par des réseaux enterrés, les branchements privés devront être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 5 – FORME ET SURFACE DES PARCELLES**

Sans objet.

*NB : La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) modifie l'article L. 123-1-5 du code De l'urbanisme ; supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).*

### **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Aucuns bâtiments d'habitation, de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier et d'activité artisanale ne pourront être implantés à moins de 35 m de l'axe des routes Nationales.

En bordure des autres voies, les constructions observeront un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise publique excepté pour celles comportant des commerces, activités, services situés en rez-de-chaussée qui pourront s'implanter à l'alignement avec l'emprise publique. Pour les maisons, accolées ou en bande, elles observeront un recul minimum de 3 mètres et maximum de 7 m par rapport à la limite d'emprise publique.

Les bâtiments d'intérêt public ou collectif ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

### **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### 1. Les constructions sur limites séparatives

Les pignons aveugles des constructions peuvent s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives.

L'implantation des bâtiments est autorisée en mitoyenneté lorsque les 2 parcelles sont destinées à accueillir la même typologie de logements comme par exemple de la maison en bande ou maison jumelée.

Dans ces cas, les constructions pourront être édifiées sur un linéaire maximum de 20m en parallèle de l'alignement.

## 2. Les constructions en retrait des limites séparatives

Dans ce cas les constructions s'implanteront à une distance minimale de 3 m des limites séparatives en tout point du bâtiment (y compris annexes et dépendances) hors débords de toiture. Ce recul minimal de 3 mètres de la limite de l'unité foncière s'applique également pour les annexes, dépendances et abris de jardin.

## **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

La distance entre deux constructions sur une même parcelle ne peut être inférieure à 6 mètres, calculée à partir du nu extérieur des murs.

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne pourra excéder 70% de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol pour les abris de jardin est limitée à 10 m<sup>2</sup> (un seul par logement).

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 15 mètres pour les logements collectifs, logements intermédiaires ou à destination mixte (habitats et activités), et 7.5 mètres pour les maisons isolées, accolées ou en bande. La hauteur au faîtage du toit ne pourra excéder 18 mètres pour les logements collectifs, logements intermédiaires ou à destination mixte (habitats et activités) et 11 mètres pour les maisons isolées, accolées ou en bande. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les bâtiments doivent présenter un aspect compatible avec le caractère urbain de la zone, base sur les paramètres d'environnement (climatiques, historiques, sociologiques, humains, etc.).

### 1. Volume et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les constructions nouvelles doivent s'adapter au relief du terrain, de l'îlot ou de la rue.

Les installations techniques collectives telles que les locaux poubelles, les boxes à vélos, devront être traitées en harmonie avec les constructions principales

### 2. Toitures

Les toitures à quatre pans, cintrées ou complexes sont interdites. En angle de rue, les retours de toitures protégeront les murs pignons. Les débords de toiture auront au minimum 1.20 m.

Les points bas de toitures seront dotés de gouttières collectant les eaux pluviales et raccordées au réseau collectif d'assainissement pluvial. La teinte des toitures sera fixée lors de l'instruction du permis de construire.

### 3. Façades

- Aspect : il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal, des murs pignons et des vérandas. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage. Des touches de couleurs seront tolérées. Les teintes des façades ne devront pas être vives ou criardes. Les matériaux contemporains sont autorisés sous réserve de leur mise en œuvre en cohérence avec le projet. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les

imitations des matériaux naturels : fausses pierres, faux marbres, faux pente bois, faux joints d'appareils et autres sont interdits. L'usage du verre miroir ou teinte est proscrit.

- Saillies

Sur une façade donnant sur une voie (façade principale), elles sont limitées à 1,20m à partir d'une hauteur 3m.

Les autres saillies :

Les saillies des climatiseurs sont interdites, à moins qu'elles ne soient intégrées à la façade par des éléments d'architecture.

Les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles devront être installées sur cour. Sur les immeubles collectifs, seule une parabole collective pourra être implantée.

#### 4. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'Article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures seront traitées en harmonie avec la construction principale avec les mêmes niveaux de finitions et de teintes et plus largement participeront à l'harmonie à l'échelle du quartier. Les clôtures implantées en limite de propriété seront obligatoires pour :

- Les maisons individuelles sur rue et cheminement piéton :
- Les interfaces des constructions en lien avec les emprises viaires publics, les cheminements piétons.
- Les limites en mitoyenneté

Les limites en interface direct avec le paysage pourront présenter un traitement différencié des interfaces avec un traitement paysager comme limite de propriété permettant d'offrir de larges percées visuelles et d'inscrire plus naturellement les nouveaux îlots dans le contexte paysager existant.

Les piliers du portail, le portail, les coffrets techniques et les boîtes aux lettres devront s'intégrer harmonieusement dans la composition des clôtures. Les clôtures seront constituées d'un soubassement de 0,60m surmonté d'un dispositif ajouré et ne devront pas dépasser 1,80m de hauteur totale. Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés harmonieusement à la façade du bâtiment ou au mur de clôture. Aussi, pour les opérations d'ensemble, l'intégration des locaux d'ordures ménagères et encombrants peuvent s'inscrire dans le dessin des clôtures.

Les clôtures ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement et à la circulation des espèces sauvages. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit. L'utilisation de tôle ou de matériaux de récupération est interdite sauf pendant la durée des chantiers.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions qui correspondent aux besoins des constructions et des installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies et emprises publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour son utilisation directe et indépendante. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur

le terrain, objet de l'autorisation. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les places de stationnement seront de préférence intégrées à la construction. Lorsque les places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface aussi perméable et végétalisée que possible. Les aires de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant leur intégration paysagère.

Des places réservées aux personnes à mobilité réduite devront être prévues dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. En fonction des caractéristiques du projet et outre les prescriptions édictées ci-après, des surfaces dédiées au stationnement des deux-roues pourront être imposées.

#### 1. Pour les constructions à usage d'habitation

- 1,5 place de stationnement au minimum pour les constructions de logement collectif et intermédiaire ramenée à 1 place de stationnement pour le logement social ;
- 2 places de stationnement au minimum pour les constructions à usage d'habitation individuelle.

#### 2. Pour les constructions à usage de bureaux et d'équipements publics ainsi que pour les professions libérales

- 1 place au minimum pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 3. Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerce

- Pour les constructions à usage d'artisanat, au moins 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les stationnements doivent correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées. Des aires de manœuvre, aux dimensions adaptées à l'utilisation faite des constructions, doivent être réalisées de façon que les opérations de chargement ou de déchargement s'effectuent à l'intérieur de la propriété en toute sécurité. Le nombre de places de stationnement est réalisée de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
- Pour les commerces, au moins 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Des aires dédiées aux véhicules de livraison pourront être imposées aux commerces alimentaires ;

Les bâtiments d'activité et de commerce prévoient des stationnements vélos.

#### 4. Pour les constructions à vocation d'hôtellerie

- 1 place de stationnement au minimum par chambre d'hôtel. Une aire de dépose et de reprise pour autocar par tranche de 50 chambres.

#### 5. Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ainsi que pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif ou groupé de plus de dix logements

- Des locaux sécurisés pour le stationnement des vélos et éventuellement des deux-roues motorisés, accessibles depuis la voie de desserte, doivent être créés. Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins ;
- Les établissements scolaires et les structures de loisirs pourront nécessiter, en fonction de leurs caractéristiques et de leurs capacités d'accueil, une ou plusieurs aires de dépose et de reprise pour autocar.

## **ARTICLE 13 – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver autant que possible les plantations existantes. A l'exception de l'espace dédié à la construction, les plantations existantes doivent être maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces adaptées.

Tout terrain recevant une construction doit être planté, à raison d'un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> de terrain. Pour les opérations d'ensemble de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ou réalisable dans le cas des lotissements, il sera aménagé un espace collectif public planté et équipé d'un seul tenant. Cet espace, affecté en aire de jeux, de sports ou de loisirs, devra être en adéquation avec l'importance du programme au sein duquel il s'inscrit. Toute aire de stationnements dans les îlots destinés aux bâtiments d'habitats collectifs, d'habitats intermédiaires et d'activités devra être plantée à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places de stationnement. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement des espaces publics doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de cette surface.

Rappel : Le code civil stipule qu'un arbre de haute tige doit être implanté à plus de 2 mètres des limites privées et publiques.

### Section III – Possibilités maximales de l'occupation des sols

## **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet.

*NB : La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) modifie l'article L. 123-1-5 du code De l'urbanisme ; supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

---

### **CARACTERE DES ZONES**

La zone N a pour vocation la préservation d'ensembles naturels de grandes valeurs patrimoniales et écologiques. La zone N en privilégiant la pérennité des unités naturelles et paysagères, interdit toutes les occupations ou utilisation du sol susceptibles d'y porter atteinte. La zone N se développe notamment sur les secteurs de Stoupan, de la Levée et autour de la coupure verte.

Pour rappel en zone N, le principe est celui de l'inconstructibilité, dans un souci de sauvegarde. Le code de l'urbanisme laisse toutefois la possibilité de définir des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Sont interdites toutes les constructions non visées à l'article N2.

## **ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Toute construction nouvelle.
- Tout déboisement et défrichement sauf ceux justifiés par les travaux de « la route du centre ».
- Tout affouillement et exhaussement, sauf ceux justifiés par les travaux d'intérêt public et les travaux de « la route du centre ».
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, les extractions des matériaux
- Les dépôts et décharges
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes,

## **ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

La régularisation, la réhabilitation et l'extension des constructions a usage d'habitation existantes avant le présent PLU, à condition qu'elles soient édifiées sur une profondeur de 100 m à compter à l'axe du RD6 et de la RN2,

I- Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.

- Les installations nécessaires aux télécommunications et aux transports d'Energie de leur bonne insertion et de leur faible impact sur l'environnement.
- Les espaces forestiers existants devront être préservés de tout aménagement, excepté ceux visés à l'article 2, afin de conserver leur fonctionnalité écologique.

Sont autorisés en zone N les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Est autorisé toute intervention nécessaire à la construction de « la Route du centre » permettant de relier des terrains constructibles afin de les désenclaver, sous réserve de préserver les transparences écologiques et hydrauliques préexistantes par des aménagements adaptés pour limiter et éventuellement compenser au maximum les atteintes à l'environnement.

## **Section II – Conditions d'occupation des sols**

### **ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIES**

Sans objet.

### **ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet excepté pour la route du centre où les réseaux d'utilité publiques nécessaires devront suivre son tracé.

### **ARTICLE 5 FORME ET SURFACES DES PARCELLES**

Sans objet.

## **ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les extensions seront implantées à plus de 75 m de l'axe des RN et 35 m de l'axe des RD.

## **ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les extensions devront être implantées à plus de 5 m des limites séparatives.

## **ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE ;**

Sans objet.

## **ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'extension n'excédera pas 30% de l'emprise totale de la construction existante.

## **ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de l'extension n'excédera pas 7 m à l'égout de la toiture.

## **ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR**

L'extension du bâtiment doit présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone, basé sur les paramètres d'environnement (climatiques, historiques, sociologiques, humains, etc.) en cohérence avec le bâtiment principal.

## **ARTICLE 12 STATIONNEMENT**

Sans objet.

## **ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

## **Section III – Possibilités maximales de l'occupation des sols**

### **ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

La SHON de l'extension ne devra pas être supérieure 30% de celle du bâtiment existant.

## Le PADD

---

Le PLU de la commune de Matoury comprend un PADD approuvé le 07/09/2005. Source de la création de ce document, la volonté de la collectivité de doter la ville de Matoury d'une urbanité accrue, grâce au développement de nouvelles centralités urbaines, le renforcement du bourg et une plus grande diversité tant sociale que fonctionnelle. (cf. Page 3 et 7 du PADD). La ville exprime également son souhait de renforcer les pôles d'activités économiques existants et le développement de commerces de proximité, d'activités tertiaires au sein des pôles urbains dotés d'une grande lisibilité. (cf. Page 3 et 12 du PADD).

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de l'OIN8 s'inscrit pleinement dans ces principes fondateurs ainsi que dans les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme. Parmi les 6 orientations du PADD, les orientations suivantes sont en particulier respectées :

- **Orientation 2 :** Conforter les espaces naturels comme éléments structurant du territoire communal. La préservation et l'extension du corridor R8 ainsi que la préservation des continuités hydro biologiques de la crique de Morthium et sa reconnexion au corridor R8 s'inscrivent dans les objectifs de cette orientation.
- **Orientation 3 :** Doter la ville de Matoury d'une urbanité accrue, grâce au développement de nouvelles centralités urbaines et une plus grande diversité tant sociale que fonctionnelle. L'OAP vise à recréer une polarité sur Sud bourg en frange du centre bourg dans l'exploitation optimales des conditions foncières de l'OIN8 et le respect des orientations de la loi littoral. La programmation encadrée par l'OAP permet la création d'environ 700 logements permettant ainsi de soutenir en partie la croissance démographique de la commune.
- **Orientation 4 :** Renforcer les pôles d'activités économiques existants et le développement de commerces de proximité, d'activités tertiaires au sein des pôles urbains dotés d'une grande lisibilité. La programmation encadrée par l'OAP prévoit la création de plusieurs équipements, commerces de proximité et permet l'installation d'activités tertiaires.
- **Orientation 6 :** améliorer l'accessibilité en structurant le réseau routier et en favorisant le déplacement doux. La création d'un nouveau réseau viaire permettra la sécurisation des accès et l'insertion des modes de circulation douce.

# III / COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

## Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de la Guyane

Les principes fondateurs de ce projet sont en lien avec les politiques d'aménagements projetées à l'échelle supra-communale.

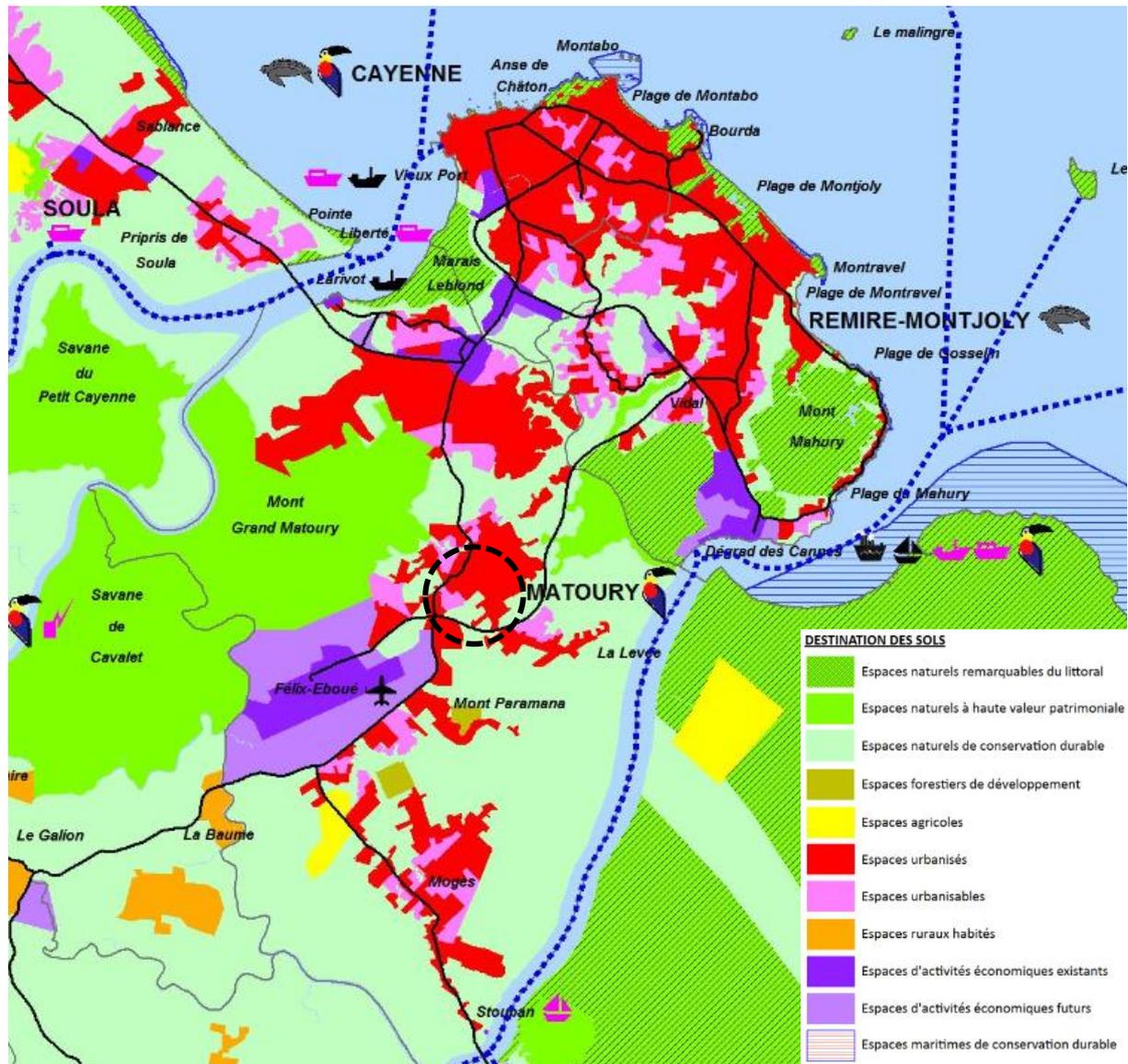
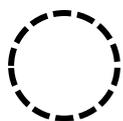


Figure 12: Extrait de la carte du SAR concernant la zone centre littoral



Repérage de l'OIN 8

Le secteur de l'OIN 8 est répertorié comme **espace urbanisé** (en rouge) ou **urbanisable** (en rose) dans la cartographie du SAR approuvé en 2016.

« Les espaces urbanisés du SAR sont constitués d'espaces bâtis existants accueillant l'habitat, les services, les équipements, les commerces et les espaces ouverts urbains (voiries, parcs, espaces publics, friches, jardins individuels, cimetières...) des différents pôles urbanisés des territoires de la Guyane.

Ces espaces équipés et multifonctionnels représentent des lieux privilégiés de la densification du tissu urbain tant en termes d'offre d'habitat que d'emploi.

Un objectif majeur sera également d'y favoriser la mobilité par les transports collectifs. Aussi, une attention particulière sera accordée à la préservation et la valorisation des espaces verts supports de loisirs et de déplacements doux »

« Les espaces urbanisables du SAR sont des espaces à bâtir multifonctionnels destinés à l'accueil d'habitat, de services publics, de commerces et d'activités.

Les espaces urbanisables ont été identifiés préférentiellement en prolongement du tissu urbain existant. Dans certains cas, ils tiennent compte de secteurs urbains existants édifiés de manière spontanée et devant à présent être intégrés au tissu urbain et être nécessairement restructurés et équipés. Ils prennent en compte des contraintes topographiques et hydrographiques connues (repérées au PPRI).

## Loi Littoral

La commune de Matoury est considérée comme une commune littorale au titre de l'article L321-2 du code de l'environnement et est donc soumise à la « Loi Littoral ». Ainsi, la commune de Matoury est soumise à l'article L121-8 du code de l'urbanisme. Ce dernier indique que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Il convient de préciser :

- **La notion d'agglomération** : Le bourg de Matoury a été identifié comme une agglomération au sens de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, par la doctrine administrative au sein du SCOT de la CACL approuvé en 2011 et par le PLU actuellement opposable.

En complément de l'optimisation des espaces urbanisés, les espaces urbanisables visent à répondre aux besoins de logements et d'emplois à l'horizon 2030 par l'extension mesurée du tissu urbain en limitant la consommation des espaces agricoles et des espaces naturels forestiers. »

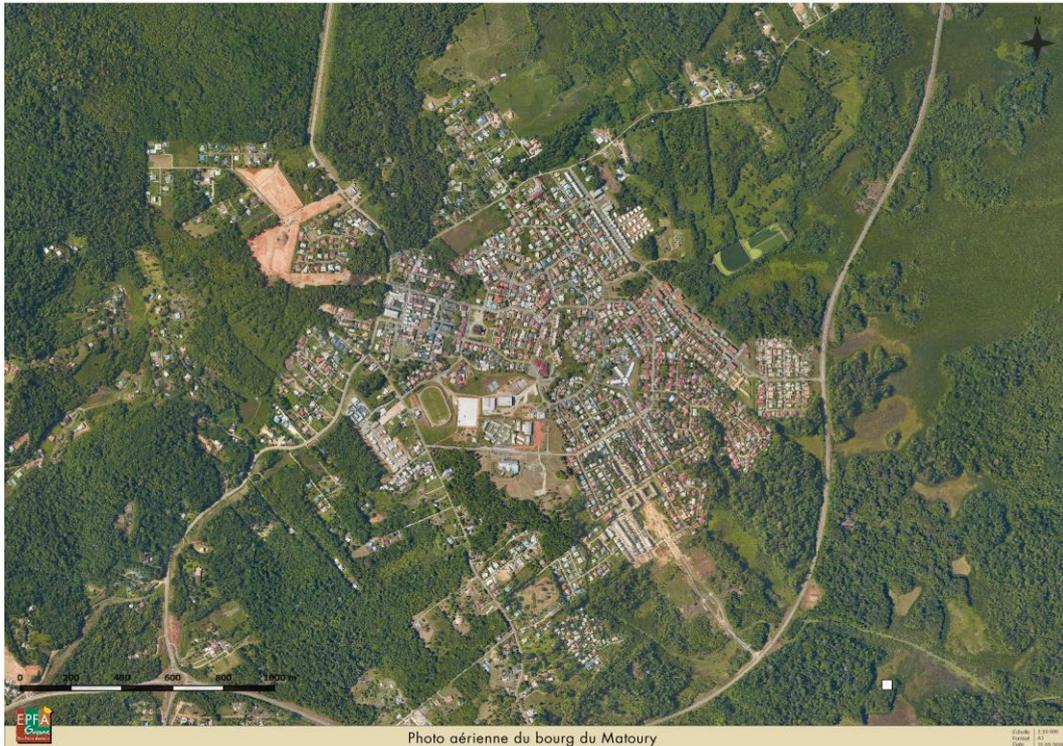
La voie RN2 est aussi identifiée comme devant être renforcée.

Le SAR repère également sur le secteur Sud Bourg un « corridor écologique du littoral sous pression » qui présente un rôle primordial.

**R8 : corridor fleuve Mahury – Réserve Naturelle Nationale du Grand Matoury.** Espace naturel classé ENCD par le SAR, constitué entre autres d'une forêt dégradée de terre ferme à proximité des extensions sud de l'urbanisation de l'île de Cayenne, pour lesquelles il constitue une coupure d'urbanisation.

Le projet d'aménagement de l'OIN8 vise à développer le réseau viaire pour favoriser les modes doux, soutenir l'urbanisation en frange des territoires déjà urbanisés de Matoury et développer l'insertion de nouvelles polarités économiques. L'AOP prend en compte la topographie et le repérage des espaces et espèces naturels à préserver et protéger.

**En cela la DP s'inscrit pleinement dans les orientations établies dans le SAR.**



**Figure 13 : Photo aérienne du bourg de Matoury - 2015**

Cette ville correspond tout à fait aux caractéristiques énoncées par la fiche thématique émise par le gouvernement en date du 7 décembre 2015. Le bourg de Matoury se définit comme un ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d’une densité relativement importante comprenant (...) un bourg et des quartiers de densité moindre, présentant une continuité dans le tissu urbain.

- **La notion d’extension d’urbanisation** : Dans le cadre du projet, l’OAP prévoit une capacité d’environ 700 logements créant une polarité urbaine sur Sud Bourg à l’image du bourg de Matoury.
- **La notion de continuité** : Au sens de l’article L121-8, l’extension d’urbanisation ne peut être autorisée qu’en continuité des agglomérations (...). Le principe de continuité est respecté dans le cadre de l’OAP en exploitant prioritaire les secteurs nord du site jouxtant le bourg de Matoury. Ces secteurs d’ailleurs les plus propices à recevoir des habitations compte tenu de la topographie et de la préservation des corridors écologiques et repérage des espèces naturelles.

**En conclusion, cette ouverture à l’urbanisation encadrée par la nouvelle OAP constitue une extension d’urbanisation véritablement située en continuité de l’agglomération de Matoury. Le projet s’inscrit donc pleinement dans le cadre de la Loi Littoral.**

## Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau de la Guyane (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux de Guyane (SDAGE) fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau au niveau du bassin guyanais.

Le SDAGE 2016-2021 validé par l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2015 comprend cinq orientations fondamentales afin d'atteindre les objectifs attendus en matière de « bon état » des eaux.

- Orientation fondamentale n°1 : Garantir une eau potable à tous en qualité et en quantité suffisantes

Le projet d'urbanisation du secteur Sud Bourg doit prévoir l'extension des réseaux d'eau potables existants sur le site afin d'alimenter les futures constructions.

La consommation d'eau supplémentaire générée par l'opération est d'ores et déjà anticipée afin d'assurer les capacités d'approvisionnement.

- Orientation fondamentale n°2 : Assurer une gestion pérenne des eaux usées et des déchets

Le projet d'urbanisation du secteur Sud Bourg se conformera au SDAEU (Schéma Directeur Assainissement-Matoury).

Une partie du secteur à aménager sera connecté au réseau d'assainissement collectif par extension des réseaux existants à proximité. Une autre partie du secteur à aménager devra gérer ses eaux usées de manière individuelle selon les recommandations du SDAEU.

Les déchets d'activités des nouvelles constructions seront intégrés dans les services de la ville.

- Orientation fondamentale n°3 : Accompagner le développement des activités industrielles et minières pour limiter les impacts sur la ressource en eau et les milieux

Non concerné

- Orientation fondamentale n°4 : Accompagner le développement des autres activités économiques dans le respect de la ressource en eau et des milieux aquatiques

Idem orientation 2 pour les activités économiques

- Orientation fondamentale n°5 : Améliorer la connaissance et la gestion de la ressource en eau et des milieux aquatiques guyanais

Chaque projet d'aménagement sur le secteur ouvert à l'urbanisation sera soumis à l'élaboration d'un dossier relatif à la Loi sur l'eau, notamment concernant la gestion des eaux pluviales.

L'un des enjeux relatifs aux documents supra communaux en relation avec le projet est la préservation des zones humides (crique de Morthium) et naturelles présentes sur le secteur.

**Le projet d'aménagement du secteur Sud Bourg prévoit la préservation des espaces naturels avec distance de retrait conforme aux prescriptions de l'étude environnementale et retranscrit dans l'OAP.**

**Cette dynamique permet d'assurer une réelle compatibilité avec le SDAGE applicable sur le périmètre.**

## Le Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Energie

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de la région Guyane a été arrêté le 26 mai 2012.

**Le site d’étude n’est pas identifié de manière particulière au sein de ce document supra communal.**

## Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CACL

Le 28 mai 2014, la Communauté d’Agglomération du Centre Littoral (CACL) engage la révision de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), suite aux évolutions législatives et au bilan du SCOT de 2011 réalisé par l’AUDeG.

Le SCoT a vocation à :

- Coordonner les actions et des politiques sectorielles des collectivités (urbanisme, habitat, déplacements, équipements commerciaux...)
  - Préserver des éléments patrimoniaux partagés et des ressources naturelles (paysages, ressource en eau, terroirs agricoles...)
  - Anticiper et rationaliser la consommation foncière : indetification des secteurs futurs de développement urbain (économique, habitat, équipements...).
- Ces schémas ont été créés par la loi de solidarité et de renouvellement urbain du 13 décembre 2000. Le rôle et l'importance de ce document stratégique à l'échelle d'un bassin de vie ont été affirmés par les lois successives (lois Grenelle I et II de 2009 et 2010, loi ALUR de mars 2014).

Le SCOT en vigueur a vocation à répondre aux enjeux suivants :

- Pression démographique (Multiplication de la population de la CACL par 3,5 depuis 25 ans) impliquant des besoins d’au moins 2500 logements / an
- Un parc de logements insalubres conséquent
- Un rythme de livraison de logements en deçà des objectifs de 1000 à 1200 logements / an depuis 10 ans, ce qui accentue les tensions du marché immobilier et force les situations alternatives ou irrégulières.

Le SCOT doit mettre en œuvre les conditions d’un développement harmonieux et équilibré sur l’ensemble du territoire de la CACL. Il vise notamment à répondre à 5 axes stratégiques :

- **Axe 1 : Affirmer le rôle du territoire dans l’espace régional en s’appuyant sur une structure urbaine clairement définie**
- **Axe 2 : Renforcer l’attractivité économique en s’appuyant notamment sur les atouts locaux**
- **Axe 3 : Structurer une mobilité durable**
- **Axe 4 : Améliorer les équilibres humains**
- **Axe 5 : Développer un territoire durable et respectueux de l’environnement : la CACL vitrine d’une Guyane Grandeur Nature**

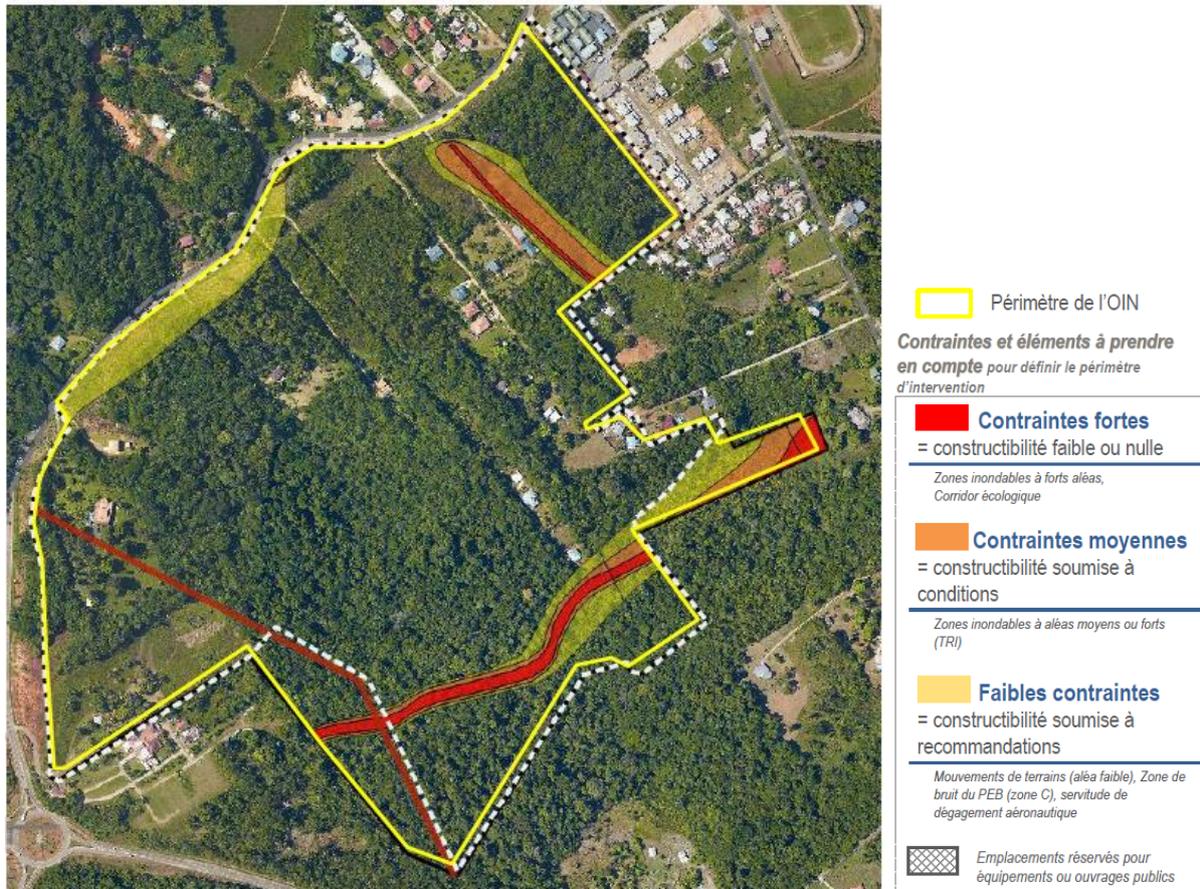
Le SCOT de la CACL comprend 3 documents :

- **Le rapport de présentation** qui décline le diagnostic territorial, l’état initial, la justification des choix et l’évaluation environnementale de la mise en œuvre du SCOT

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui présente projet « politique » partagé par les collectivités et exprime les objectifs stratégiques retenus
- **Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)** qui décline le PADD en orientations générales d'organisation. Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées.

L'OIN8 est repéré dans le SCOT ainsi que ses contraintes urbaines :

- Préserver le corridor écologique R8
- Préserver la continuité hydro biologique de la crique de Morthium composée d'une zone humide constituée de forêt marécageuse.



**Figure 14 : Périmètre d'intervention issu des niveaux de contraintes identifiées par le SCOT sur l'OIN8**

Le projet d'urbanisation du secteur Sud Bourg sur l'OIN 8 répond aux 5 axes stratégiques du SCOT notamment par :

- Le développement d'environ 700 logements et plusieurs équipements et services (Axe 2) confortant le territoire de la CACL comme pôle principal de la Guyane (Axe 1) et renforçant le pôle « Capitale en devenir » (Axe 4)
- La structuration des espaces vert et des VRD pour intégrer la mobilité douce (Axe 3)
- La préservation des corridors écologiques et amélioration des continuité hydro biologiques (Axe 5)



Figure 15 : Cartographie du D00 repérant Matoury comme pôle capital en devenir ainsi que les corridors écologiques

## Plan Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH a pour objectifs :

- Diversifier l'offre de logements dans le souci d'équilibre sociaux et territoriaux (développement de segments de l'offre manquants ou à forts potentiel)
- Requalifier les parcs de logements et soutenir leur renouvellement en partenariats avec les propriétaires institutionnels et privés
- Répondre aux besoins spécifiques en logements et hébergements (personne défavorisés, étudiants, jeune en insertion professionnelle, personnes âgées ou handicapées...)
- Définir les modalités d'observation du secteur de l'habitat et d'évaluation des objectifs du PLH à l'échelle de l'agglomération Centre Littoral

Il est compatible avec les documents supra-communaux (SCOT, PDU, DTA, OIN...), il prend en compte les schémas départementaux en faveur des publics spécifiques et s'impose aux PLU.

Un premier PLH a été déployé de 2011 à 2017 et actualisé en 2015 pour prendre en compte les besoins démographiques actualisés et adapter la programmation de logements sur la période 2016 – 2017.



✓ SUR MATOURY

## Construction à venir

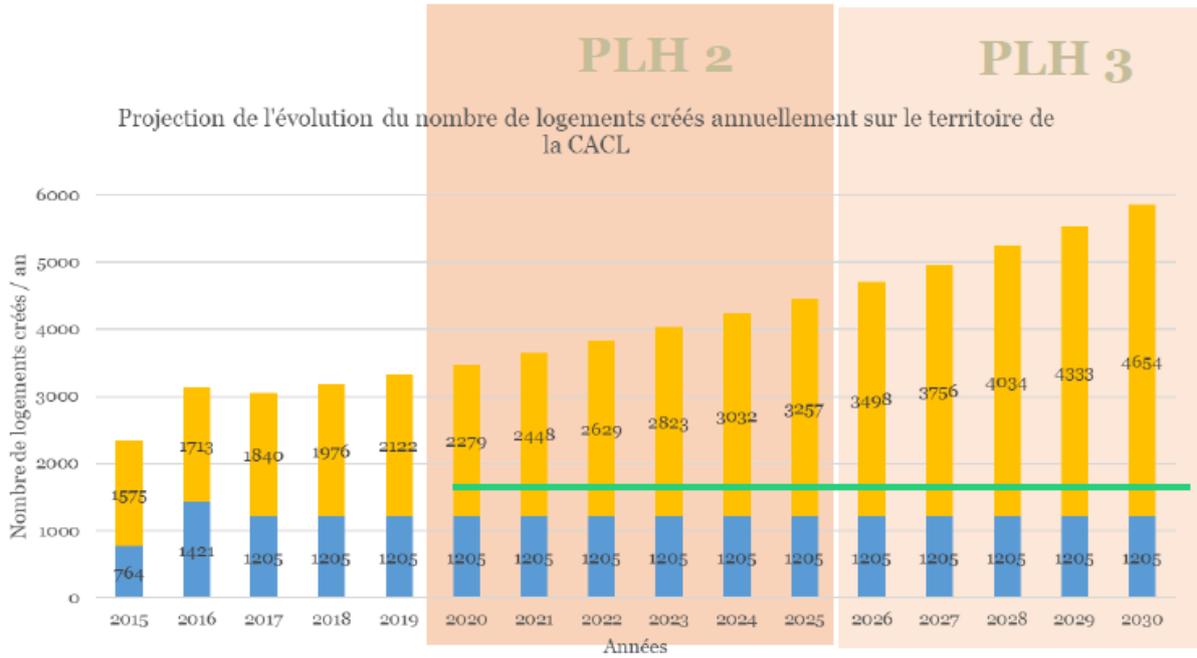
Carte de repérage des projets et du potentiels (données provisoires)



Figure 16 : Extrait du PLH : Carte de repérage des projets et du potentiel de constructions à venir

Le bilan de cette première période est entre-autres que la production de logements est inférieure aux objectifs. Le PLH voit à travers les OIN une opportunité pour le territoire d'assurer la maîtrise foncière des opérations à travers une stratégie programmatique.

Les projections du PLH sur le territoire de la CACL sont les suivantes :



- Progression annuelle du bâti spontané (croissance de 7,4%/an)
- Production neuve annuelle au « fil de l'eau » (moyenne des logements commencés/an, 2008-2016, Sitadel)
- Production annuelle du PLH de la CACL 2020 - 2025

Figure 17 : Projection de l'évolution du nombre de logements / an sur la CACL (source PLH)

En particulier, la programmation de logements sur la commune de Matoury est la suivante :

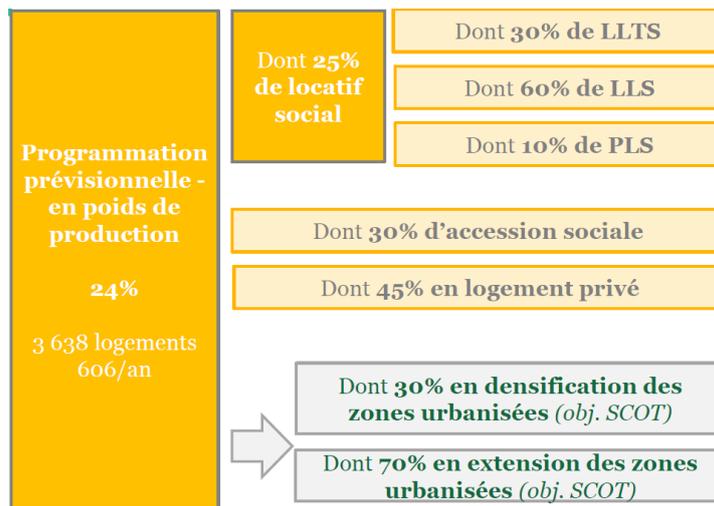


Figure 18 : Programmation prévisionnelle sur la commune de Matoury (source PLH)



Figure 19 : Construction neuve sur Matoury entre 2008 et 2017 (Extrait PLH)

**Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur Sud Bourg sur l'OIN 8 s'inscrit pleinement dans les objectifs du PLH, en particulier l'Axe 2 : Faciliter les parcours résidentiels en développant une offre de logements diversifiés et les fiches actions correspondantes 5 à 10 classées actions obligatoires et prioritaires.**

Le périmètre du projet est un territoire couvert par un OIN, anciennement classé IIAU au titre du PLU, prioritairement identifié par le PLH pour accueillir la production de logements dont le CA CL a besoin.