

# **EPFA GUYANE**

## **Commune de Matoury**

### **OIN 8 – Sud Bourg Matoury**

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU



**Dossier de présentation de projet**  
**4 Février 2021**



# SOMMAIRE

<b>I / PREAMBULE.....</b>	<b>4</b>
Périmètre de l’opération.....	4
Contexte .....	5
<b>II / UNE OPERATION D’INTERET GENERAL .....</b>	<b>6</b>
Introduction.....	6
La situation préoccupante du logement en Guyane .....	6
L’OIN Guyane, l’expression de l’urgence marquée par l’Etat .....	7
Commune de Matoury .....	9
L’OIN 8 .....	15
Conclusion .....	24
<b>III / PRESENTATION DU PROJET.....</b>	<b>25</b>
Introduction.....	25
Historique du projet urbain.....	25
Plan programme 2019 .....	27

# 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 rapport de présentation vise à :

- Justifier l'intérêt général du projet d'urbanisation de l'OIN8
- Présenter le projet avec :
  - L'historique du projet d'urbanisation
  - Le rappel du plan Programme réalisé en 2019
- Détailler les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) urbaine générales prévues sur le périmètre de l'opération.

## Périmètre de l'opération

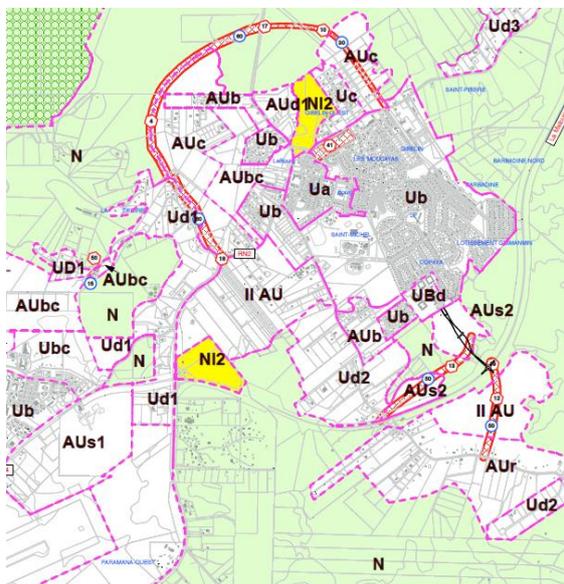


Figure 1 : Extrait du zonage PLU de Matoury existant

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.

## Contexte

---

A l'heure actuelle, deux projets : Mélodies de Morthium et Haut 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 réglementaires, il est procédé à une **Déclaration de Projet (DP) valant mise en comptabilité du PLU de l'ensemble du secteur de l'OIN8.**

Cette DP dont le présent document constitue le rapport de présentation du projet 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.

# II / UNE OPERATION D'INTERET GENERAL

Il s'agit dans cette partie de présenter l'intérêt général du projet de mise en compatibilité du PLU pour une ouverture à l'Urbanisation d'une partie des terrains de l'OIN 8 situé sur la commune de Matoury.

L'intérêt général est présenté à l'échelle de la Guyane puis à l'échelle de la commune et de l'opération sur l'OIN8.

## Introduction

La notion d'intérêt général est une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une Déclaration de Projet.

**Il est entendu par intérêt général par exemple : une opération de préservation de continuités écologiques, de création d'un centre de quartier, aménagement d'un pôle commercial, réalisation de logements dans une zone déficitaire, projet de construction d'un équipement collectif etc...**

L'arrêt du Conseil d'État du 23 octobre 2013 rendu à propos de la révision simplifiée d'un POS, est éclairant quant à la manière dont doit être apprécié l'intérêt général dans le cadre de ces procédures d'évolution du PLU (n° 350077).

Il ressort de cette décision que, « eu égard à l'objet et à la portée d'une révision simplifiée du plan local d'urbanisme, qui permet notamment d'alléger les contraintes procédurales

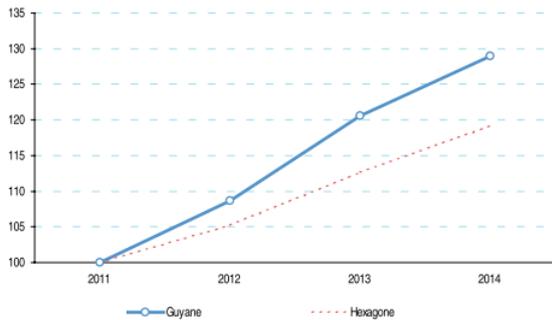
s'imposant à la modification de ce document, il appartient à l'autorité compétente d'établir, de manière précise et circonstanciée, sous l'entier contrôle du juge, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération constituant l'objet de la révision simplifiée, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée »

Le secteur Sud Bourg a été identifié comme **Opération d'aménagement d'Intérêt National (OIN8)** sur la commune de Matoury et l'Agglomération du Centre Littoral afin de répondre à la carence de logements. L'opération d'aménagement s'inscrit dans une démarche à la fois de protection du corridor écologique N8 identifié au SCOT et de revitalisation pour étendre et conforter un centre bourg dynamique et animé, garant de qualité de vie, de cohésion sociale et de développement économique local.

## La situation préoccupante du logement en Guyane

L'aménagement urbain en Guyane est une nécessité impérieuse contrainte par la rareté et le coût du foncier urbanisable. La Guyane connaît depuis une quarantaine d'années une croissance démographique élevée se traduisant par une urbanisation galopante et peu maîtrisée. La population a décuplé en l'espace de 50 ans, passant de 28 000

habitants en 1967 à 274 000 en 2017. La moitié de la population a moins de 25 ans. Les revenus sont très disparates. Dans un rapport de l'INSEE en Guyane de mai 2017, près de la moitié des allocataires de la Caf perçoivent le RSA. En 2013, cela représente plus de 21 000 personnes.



**Figure 3 : Évolution des allocataires du RSA en Guyane et dans l'Hexagone de 2011 à 2014 (base 100 en 2011) source INSEE**

En 2018, le taux de chômage est de 19% (INSEE) soit 2 fois plus élevé qu'en France et le PIB/habitant diminue depuis plusieurs années.

Par ailleurs, la population se concentre surtout sur l'étroite bande littorale située entre la forêt équatoriale dense et le rivage de l'Atlantique, notamment à Cayenne et dans ses alentours jusqu'à Kourou, et à Saint-Laurent du Maroni. En outre, les terrains urbanisables nécessitent des opérations préalables de remblai et des fondations spéciales qui renchérissent les prix du foncier.

Parallèlement, la carence en équipements structurants - voirie, réseaux, équipements publics - accentue encore les coûts de viabilisation des terrains. La concurrence livrée sur les terrains les plus intéressants pour l'extension de l'urbanisation (notamment autour de Cayenne) entraîne des prix fonciers à la

hausse, ce qui est parfois incompatible avec la réalisation d'opérations de construction de logements, notamment sociaux.

Cette situation de précarité croissante et le retard structurel en logements, en équipements essentiels et en matière économique qui résultent de cette explosion démographique et urbaine ont pour conséquences :

- Une suroccupation croissante des logements existants ;
- Une production d'environ 800 à 900 logements illicites par an (dont le stock actuel est estimé à 10 000) ;
- Un grand nombre de marchands de sommeil dans les centres villes ;
- Un marché du foncier et du logement tendu avec des prix sans rapport avec l'économie locale ou la qualité des immeubles proposés.

Une étude DEAL réalisée en 2017 par Urbaler et ID Conseil a permis de préciser les besoins globaux en logements neufs pour les prochaines années en Guyane. Sur la période 2017-2021, les perspectives de construction doivent être de 2 200 logements par an.

Sur la période 2022-2027, il sera nécessaire de multiplier par 3 ce rythme pour atteindre à minima 6 600 logements par an dont 5 000 logements aidés. Une majorité des besoins porterait sur le bassin de la CACL avec une priorité pour la ville de Cayenne.

## L'OIN Guyane, l'expression de l'urgence marquée par l'Etat

Pour lutter contre l'étalement urbain non contrôlé, il convient d'offrir de nouveaux espaces urbains structurés, par le moyen de projets de densité moyenne dont la réalisation permettra de proposer des aménagements qualitatifs.

Aussi, afin de pallier le déficit de production de logement légal et de résorber la prolifération de logement spontané et insalubre, le décret n°2016-1736 du 14 décembre 2016 inscrit l'aménagement des principaux pôles urbains de Guyane parmi les Opérations d'Intérêt

National (OIN) tel que définies aux articles L. 102-12 et L. 132-1 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE L.102-12

Une opération d'aménagement qui répond à des enjeux d'une importance telle qu'elle nécessite une mobilisation de la collectivité nationale et à laquelle l'Etat décide par conséquent de consacrer des moyens particuliers peut être qualifiée d'opération d'intérêt national par un décret en Conseil d'Etat

qui l'inscrit sur la liste des opérations auxquelles cette qualité est reconnue.

#### **ARTICLE L. 132-1**

(...) l'Etat veille au respect des principes définis à l'article [L. 101-2](#) et à la prise en compte des projets d'intérêt général ainsi que des opérations d'intérêt national.

En Guyane, il s'agit donc d'une OIN « multi-sites » qui s'articule autour de 24 périmètres, témoignant de l'urgence d'intervenir sur l'ensemble des secteurs tendus et déficitaires d'un point de vue structurel sur l'ensemble du territoire.

Les objectifs de zones OIN sont les suivantes :

- Mettre en place une organisation de stratégie de territoire, de pilotage, de financement et de suivi de l'OIN incluant l'ensemble des partenaires pour permettre de renforcer le dialogue entre les acteurs.
- Traiter de l'aménagement et du logement, mais également de l'activité économique,

sociale, des transports, des équipements publics et scolaires, qui ne peuvent pas être dissociés.

- Innover sur les principes d'aménagement, de logement pour construire la ville amazonienne durable en intégrant l'environnement, le patrimoine et les risques.
- Rechercher la mixité fonctionnelle (habitat, économie et équipements) et sociale.
- Relever les grands défis démographiques et humains.

L'OIN est pilotée par la gouvernance OIN, soit l'Etat et les Collectivités en partenariat avec l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Guyane (EPFAG) en tant qu'aménageur.

Les sites retenus sont ceux en forte progression démographique et en accord avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de la Guyane.

Les 3 bassins de vie de l'OIN en Guyane

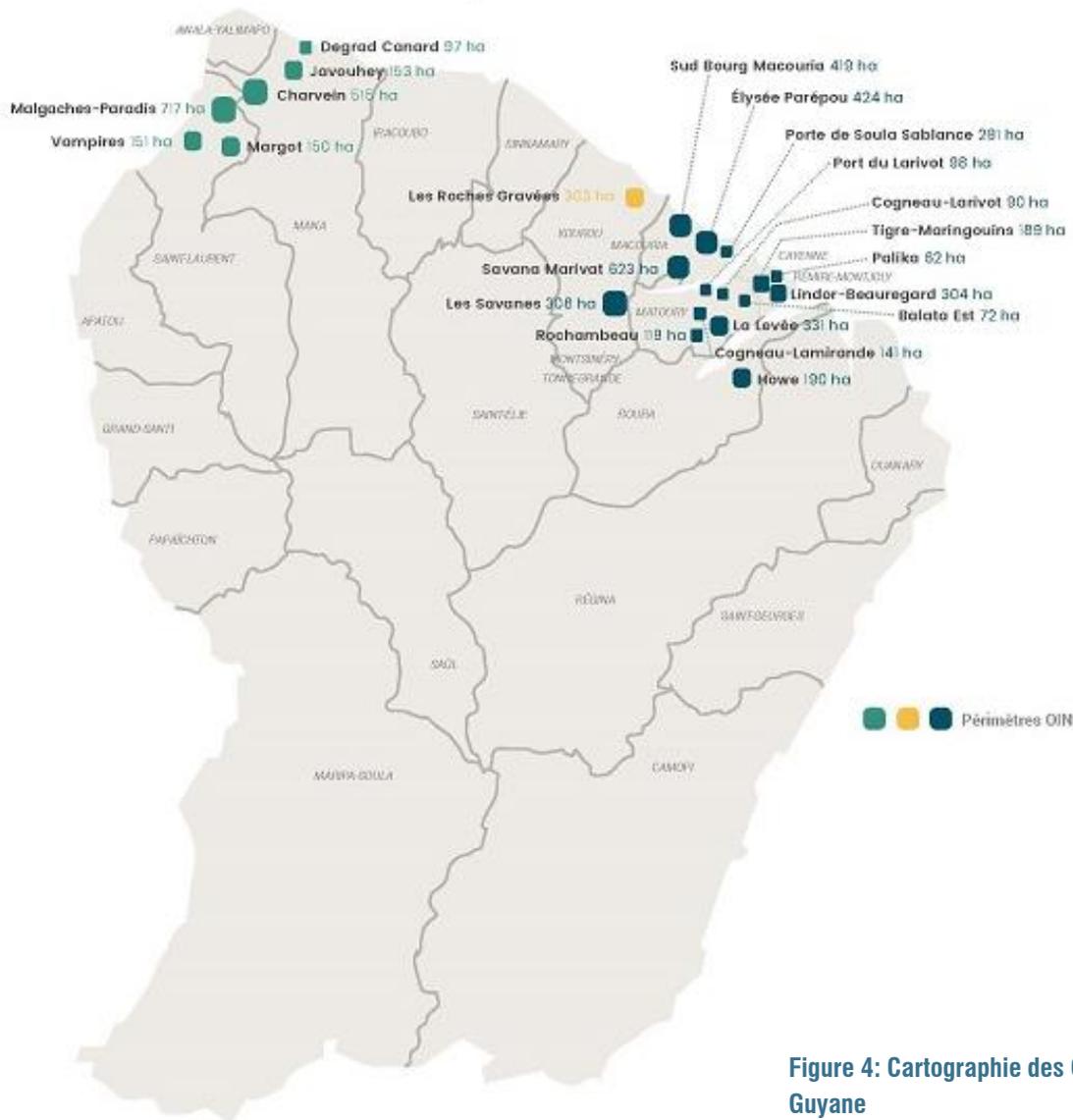


Figure 4: Cartographie des OIN en Guyane

## Commune de Matoury

Le territoire concerné par ce dossier de présentation se situe sur la commune de Matoury plus précisément dans le secteur Sud Bourg sur l'OIN8. Nous nous efforçons dans ce chapitre de contextualiser les enjeux et objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la commune située au sud de Cayenne.

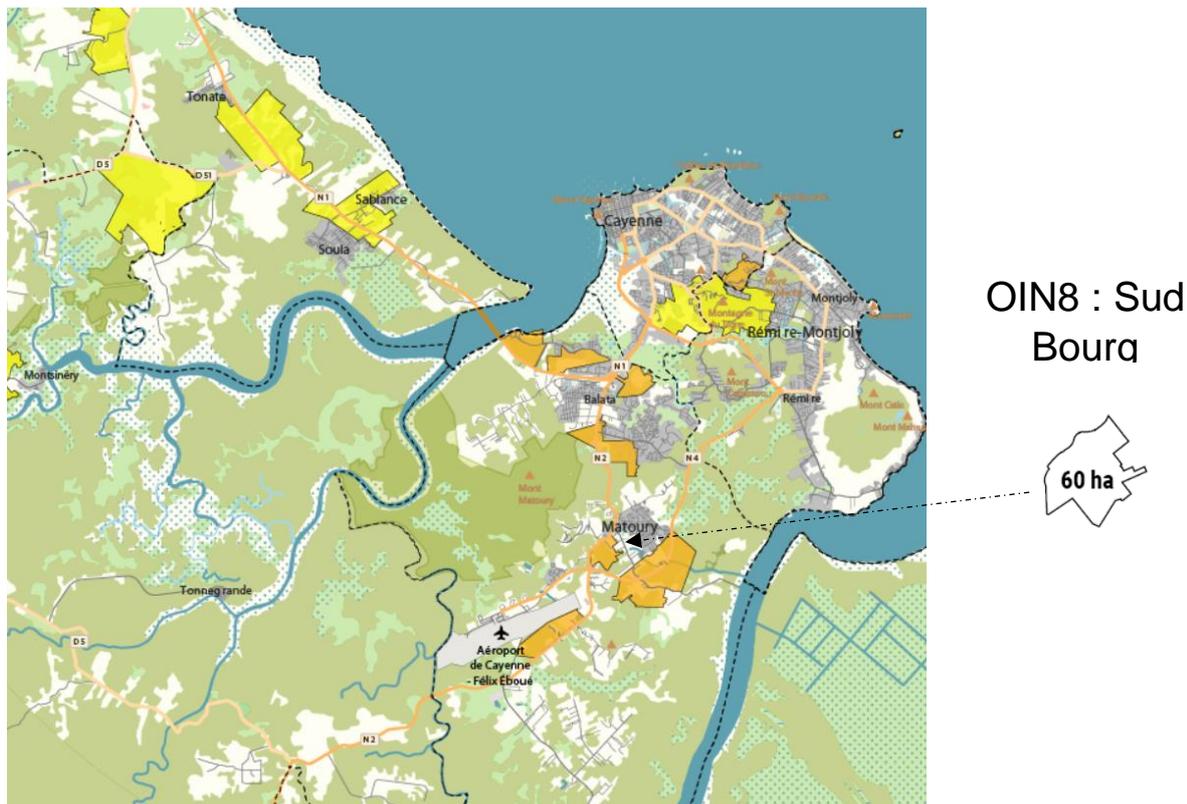


Figure 5: Repérage de la commune de Matoury vis-à-vis de Cayenne ainsi que le secteur OIN8

### UNE POPULATION EN CROISSANCE, JEUNE ET FAMILIALE

A l’instar de la Guyane, la population de Matoury connaît une croissance linéaire depuis les années 1990 (début du suivi) avec près de 1000 personnes supplémentaires par an en moyenne.

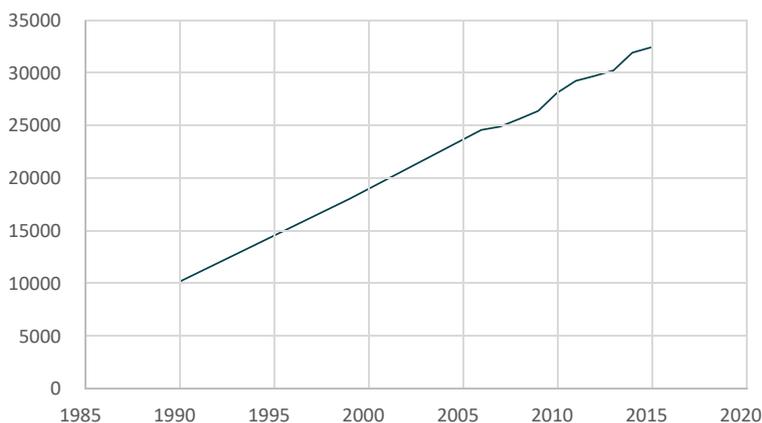


Figure 6: Evolution de la population à Matoury (INSEE, 2017)

L’indice de jeunesse (rapport de la population de moins de 20 ans sur la population de 65 ans et plus) est très élevé à Matoury (7,7) et supérieur à la moyenne de la Communauté d’Agglomération du Centre Littoral (CACL) (5,6) contre 1,3 pour la France métropolitaine.

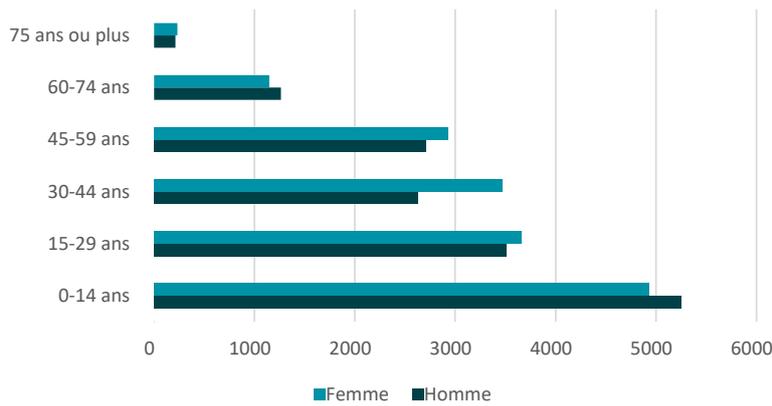


Figure 7: Répartition des populations en fonction de l'âge à Matoury (INSEE, 2017)

Tous les quartiers sont jeunes, avec une part des moins de 20 ans tournant autour de 40% de la population. Le pôle Nord (8,4) est plus jeune que le pôle Sud (6,6).

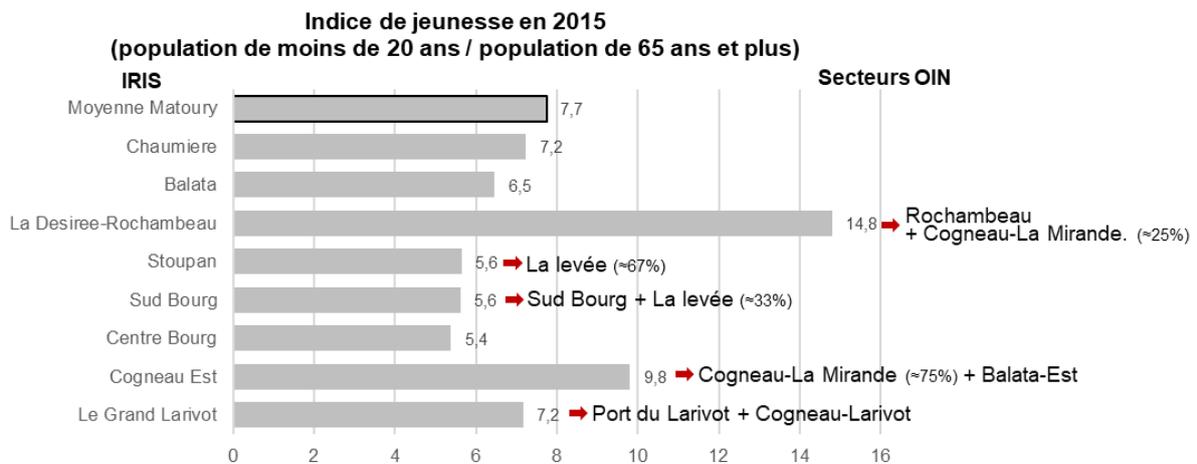


Figure 8: Indice de jeunesse sur Matoury (source Etude programmatique Alphaville)

La CACL est, à l'image de la Guyane, un territoire familial (29% de couples avec enfants, 25% de familles monoparentales). Matoury l'est encore un peu plus. Les familles avec enfants atteignent 61% des ménages (couples + familles monoparentales). Sud-Bourg se démarque par une plus faible part de familles monoparentales et une plus forte proportion de couples avec enfants.

Deux autres chiffres reflètent le caractère familial de la commune :

- Les ménages regroupent en moyenne 3,2 personnes. Ce chiffre varie de 2,9 (Centre-Bourg, Rochambeau) à 3,4 (Cogneau Est) ;
- 20% des ménages sont des familles nombreuses (au moins 3 enfants)

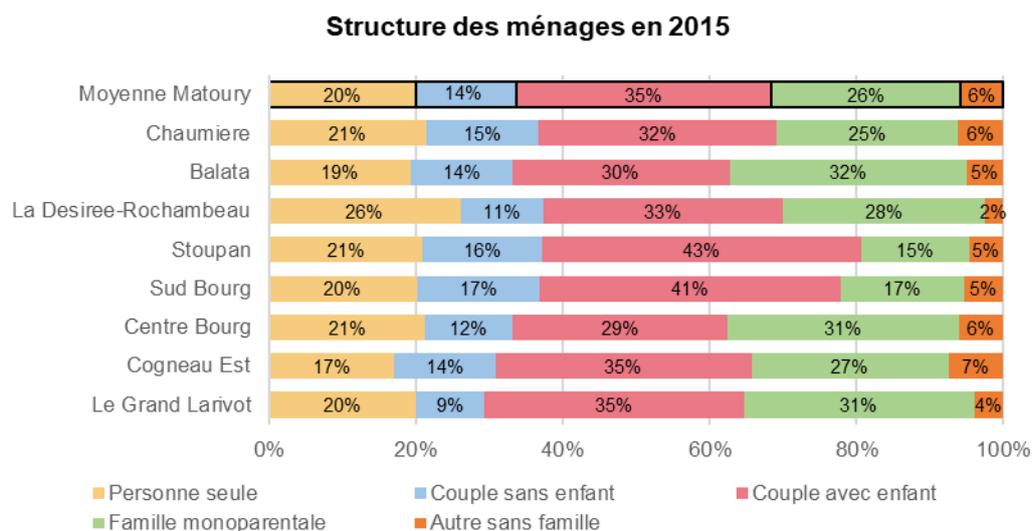


Figure 9 : Structure des ménages en 2015 (source Etude programmatique Alphaville)

## HABITATS

Le format du parc résidentiel, composé pour près de 2/3 de logements individuels, est réparti de façon hétérogène au sein des différents quartiers de Matoury. Sud Bourg, où se situe l'OIN 8 sont presque exclusivement pavillonnaires. Globalement, les logements collectifs sont donc plutôt concentrés au Nord (37% du parc contre 23% dans le Sud).

Le logement social se concentre au Grand Larivot (49% du parc), à Rochambeau (43%) et dans une moindre mesure au Centre-Bourg (26%). Stoupan et Sud Bourg, les quartiers les plus pavillonnaires, sont aussi ceux où la part de propriétaires est la plus importante (67% et 55%).

Le Sud de la ville présente une part bien moins importante de locataires du parc libre (24% contre 40% au Nord), et plus de locataires HLM (22% contre 10%).

La programmation de l'OIN8 doit répondre aux besoins de décohabitation en favorisant plus de mixité d'habitat.

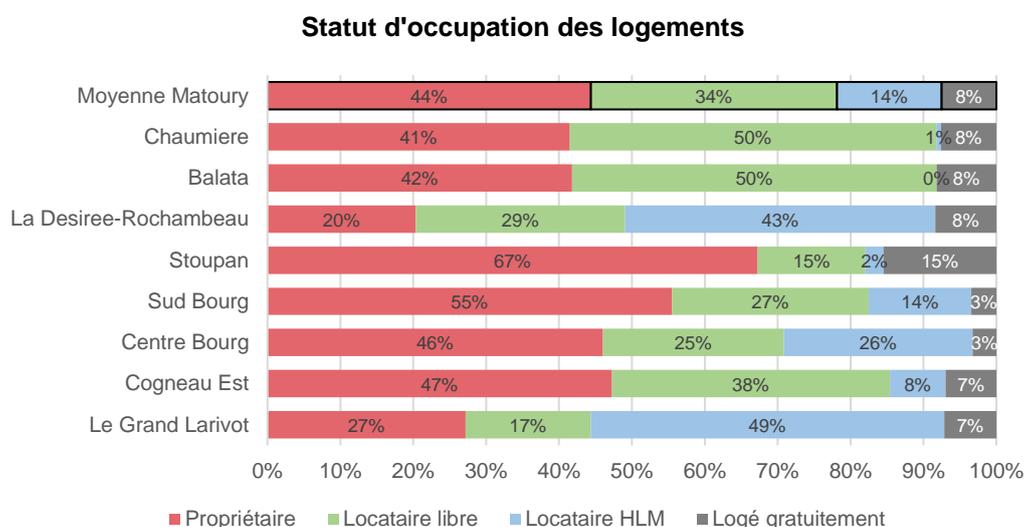
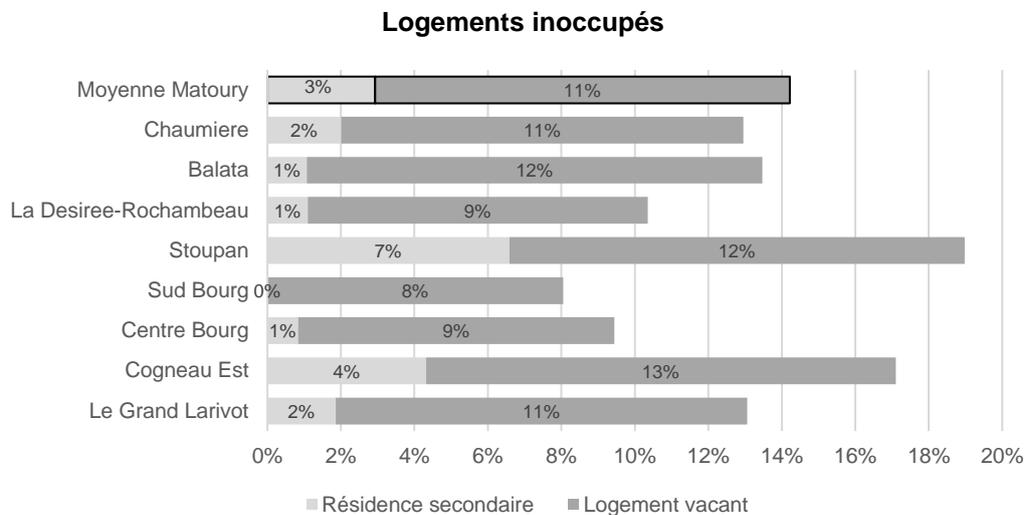


Figure 10 : Statut d'occupation des logements (source Etude programmatique Alphaville)

Le taux de vacance est globalement important sur la commune (11% en moyenne) hormis sur Sud Bourg qui reste plus proche du taux frictionnel (c'est-à-dire lié au délai de relocation ou de revente d'un bien) (8%). Ce taux tend à justifier l'augmentation de logements sur ce secteur.



**Figure 11 : Taux de vacance (source Etude programmatique Alphaville)**

Un premier Plan Local de l'Habitat (PLH) sur le territoire de la CACL (qui couvre 80 % de la demande en logements de Guyane) 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.

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.

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 CACL a besoin.

## ACTIVITES ECONOMIQUES

L'activité économique en Guyane s'est développée sur la bande côtière où l'on trouve les villes les plus importantes (Cayenne, Kourou, Saint-Laurent-du-Maroni, Remire- Montjoly, Matoury). Elle tourne autour d'un secteur traditionnel (bois, pêche, bâtiment, travaux publics, or) et d'un secteur de pointe représenté par le Centre Spatial Guyanais situé à Kourou.

Au regard du maillage de l'offre équipée à l'échelle matourienne, plusieurs centralités émergent :

- Tout d'abord, le centre-bourg concentre la part la plus significative d'équipements ainsi que ceux de rayonnement communal,
- Par ailleurs, autour de Balata gravitent plusieurs polarités complémentaires qui peuvent lui conférer un statut de centralité : Balata Ouest regroupe des équipements de proximité, la zone

Terca Collery concentre les fonctions commerciales, et d'autres équipements de proximité sont implantés à proximité du site Cogneau La Mirande,

- Enfin, le site Concorde constitue déjà une micro-centralité, qui a vocation à se renforcer avec l'achèvement de la ZAC du même nom.

### CATEGORIES PROFESSIONNELLES

70% de la population de Matoury se compose de catégories populaires\* (19% d'employés, 15% d'ouvriers) et d'inactifs (35%). Professions intermédiaires (1/8e) et retraités (1/10e), ainsi qu'une part résiduelle de cadres et d'artisans, complètent ce schéma.

Le chômage atteint 32% (27% à l'échelle CAACL) (au sens de l'INSEE ≠ données pôle emploi). Le développement d'équipements et d'activités professionnelles doit permettre de réduire le chômage local.

La répartition des CSP, relativement homogène, montre qu'ici parc privé et parc social n'accueillent pas forcément des populations très différentes sur le plan socio-économique. Employés et ouvriers ne sont pas plus représentés dans le quartier plutôt social du Grand Larivot (33%), que dans un quartier de propriétaires comme Stoupan (35%) ou de locataires comme Balata (32%).

#### Catégories socioprofessionnelle des habitants de 15 ans et plus

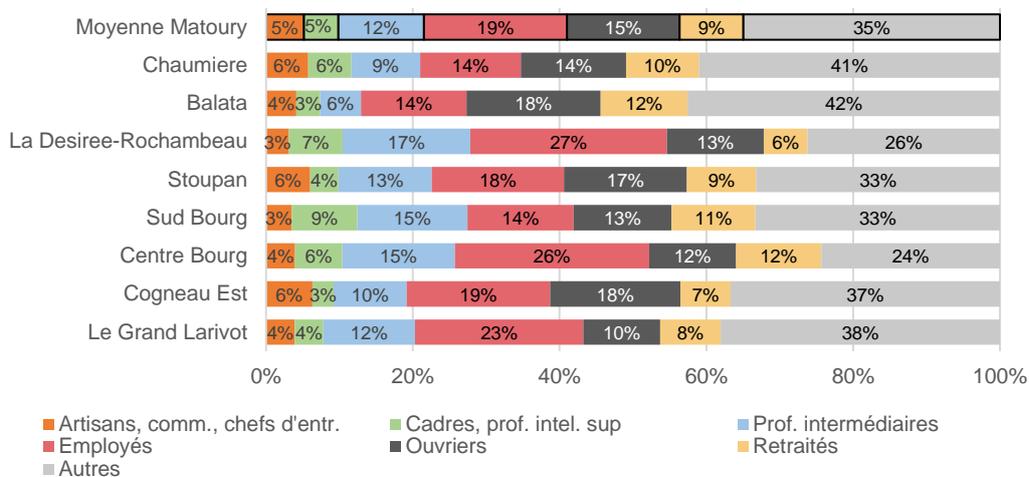


Figure 12 : Catégorie socioprofessionnelle des habitants de 15 ans et plus (source Etude programmatique Alphaville)

Le graphique suivant répartit la population active ayant un emploi par activité économique sur la commune de Matoury.

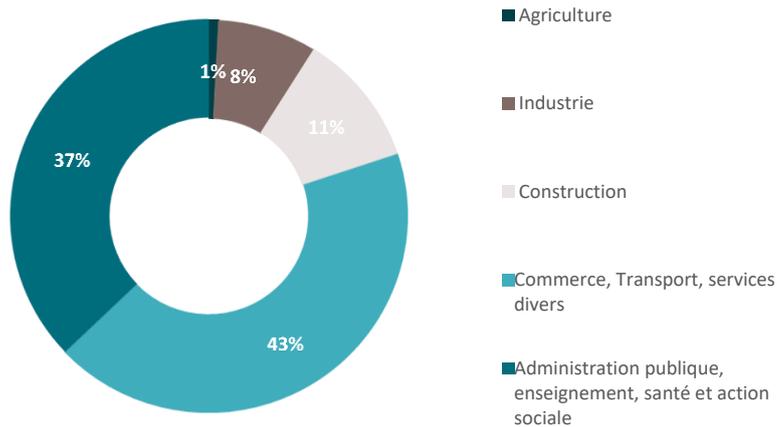


Figure 13: Répartition de la population active en 2014 selon le secteur d'activité et selon la catégorie socioprofessionnelle, commune de Matoury (INSEE, 2018)

Le commerce, les services et les administrations publiques concentre la majorité des emplois de la commune. La programmation de l'OIN 8 doit pouvoir renforcer ce point.

## L'OIN 8

### SITUATION DU SITE

L'OIN 8 se situe sur le secteur Sud Bourg, en continuité urbaine et étirement du centre bourg historique de la commune de Matoury, au nord-est de l'aéroport. Le territoire se développe au sud de la RN2 entre le rond-point de Califourchon et l'entrée de ville actuelle. La proximité de deux autres OIN (9 et 10) démontre l'intérêt de ces territoires sur le plan urbain.

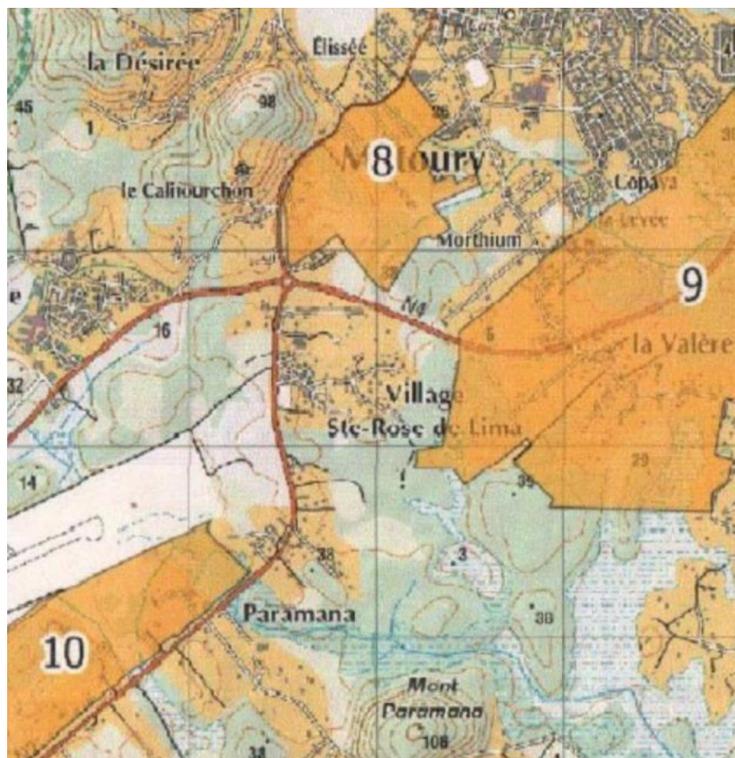


Figure 14: Repérage de l'OIN 8 sur la commune de Matoury et relation aux OIN9 et 10.

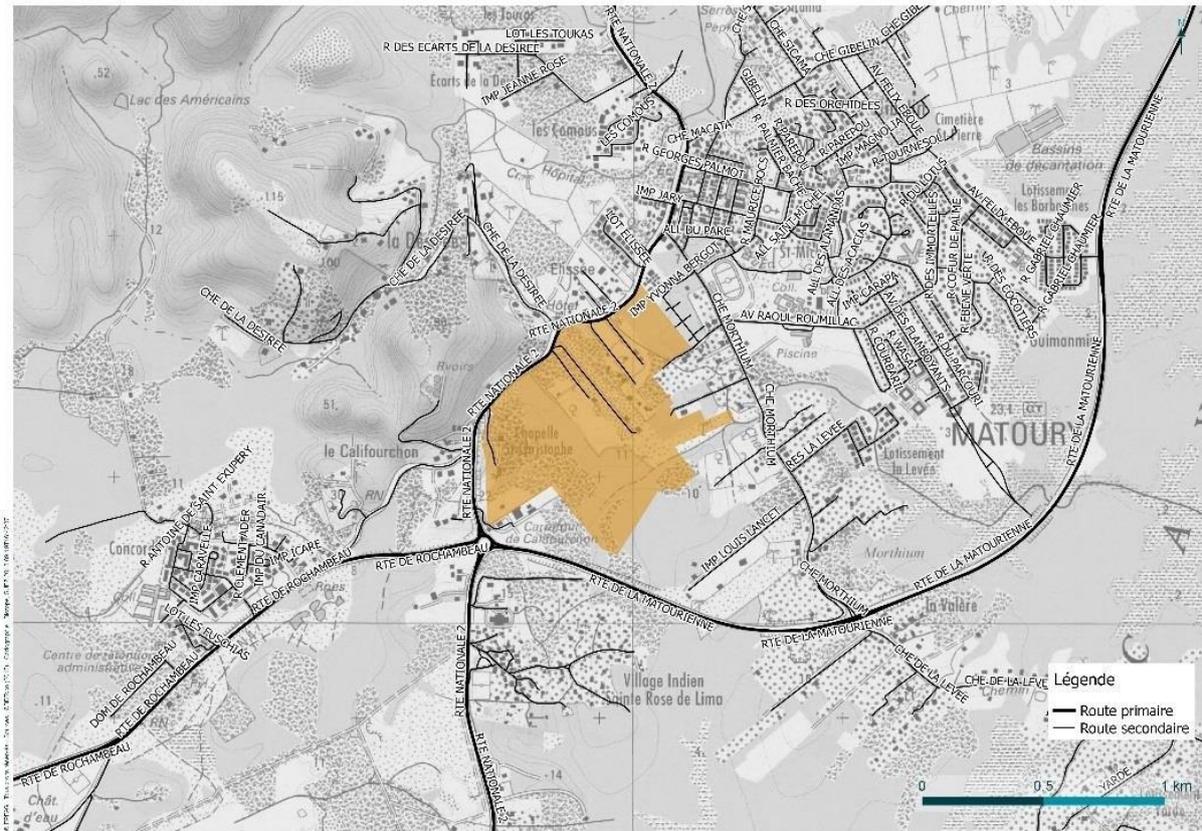
## CARACTERISTIQUES

D'une superficie de 60 hectares, le périmètre de l'OIN8 est situé intégralement sur la commune de Matoury, en situation péri-urbaine et centré sur la tête de crique Morthium. Il est bordé au sud par la RN4 (Matourienne qui permet de rejoindre l'aéroport) menant au giratoire Califourchon et se développe au sud de la RN2 (qui relie Balata Est au carrefour du Galion) vers le centre bourg de Matoury.



Figure 15 : Repérage parcellaire et topographique de la zone OIN8 (source A234)

L'Est est délimité par du parcellaire cadastral s'arrêtant avant le Chemin Morthium, reliant la RN2 à la Matourienne (RD24) par le sud du bourg. Au sein de l'OIN 8, les autres routes présentes sont des routes d'accès à des propriétés privées, qui ne peuvent être qualifiées de routes secondaires.



**Figure 16: Voies d'accès actuelles à l'OIN 8 (source Biotope)**

Le périmètre a la particularité d'être constituée par un boisement de forêt résiduel de la forêt de la plaine côtière ancienne, enclavé entre le sud bourg et les importants axes de circulations de l'île de Cayenne. Ce bloc forestier est plus ou moins bien conservé selon les secteurs, plusieurs défrichements ayant eu lieu pour l'installation de quelques habitations de type résidentiel. Le site est traversé par des trames vertes et bleues.

L'occupation des sols présentés ci-dessous est issue des données existantes (ONF, 2016) modifiée à la suite des constatations faite lors de la campagne de terrain ou des orthophotographies consultées.

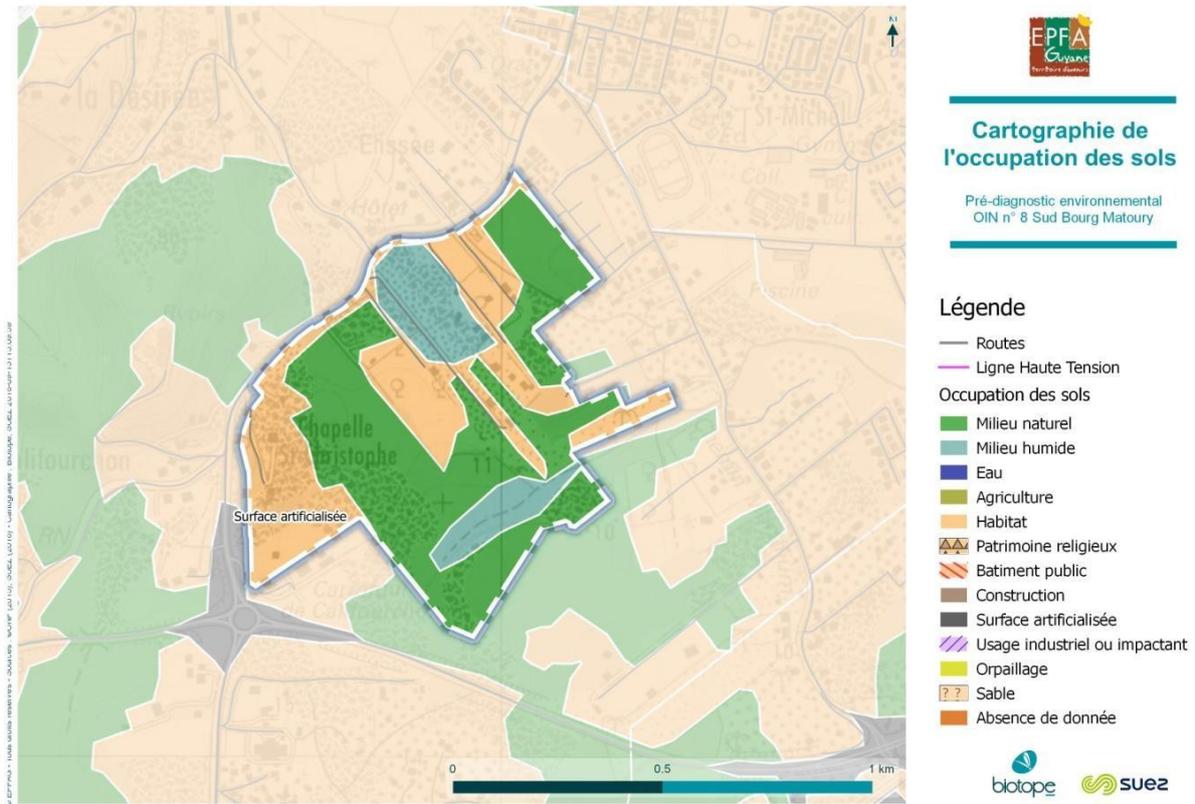


Figure 17: Cartographie de l'occupation des sols (source Biotope 2020)

De manière globale, le site d'étude présente un caractère plutôt anthropisé. Le Site est occupé par une mosaïque de milieux naturels et de milieux artificiels.

**Végétation dégradée :** Végétation haute avec traces de déboisement ponctuel et plantations anciennes éparses.



**Habitat :** Habitat peu dense, isolé



**Zone humide** Secteurs à végétation moyenne inondés



Les cartes de synthèses ci-après, reprennent les principales contraintes posées par le site issues de l'étude environnementale réalisée par Biotope en 2020.

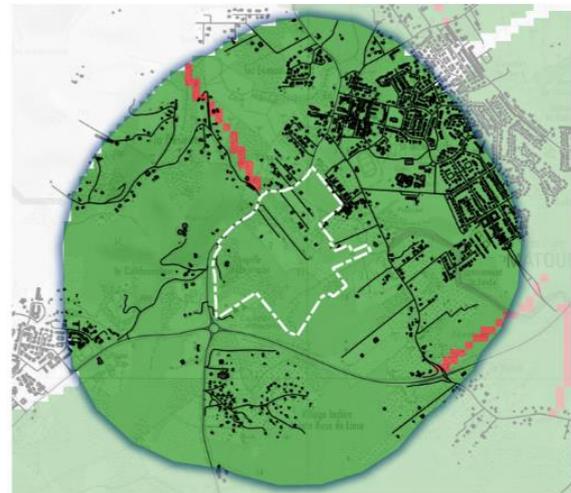
Globalement, l'aménagement de l'OIN est assez favorable à un aménagement urbain.

Les zones inondables ressortent comme les secteurs les plus contraignants dans la modification du zonage et l'élaboration de l'OAP.

**Légende**

Note de faisabilité

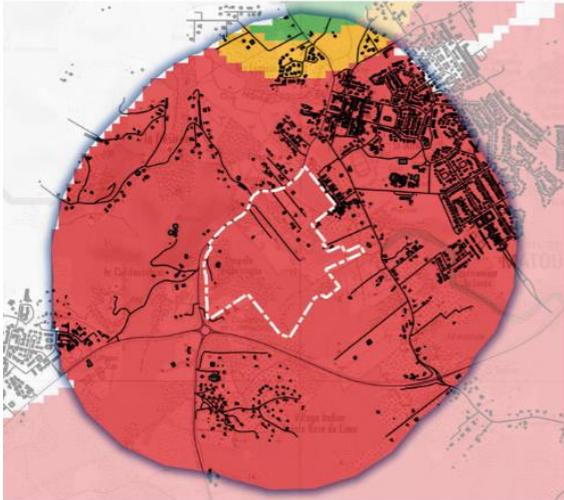
-  1 : Contrainte forte
-  3 : Contrainte modérée
-  9 : Pas de contrainte



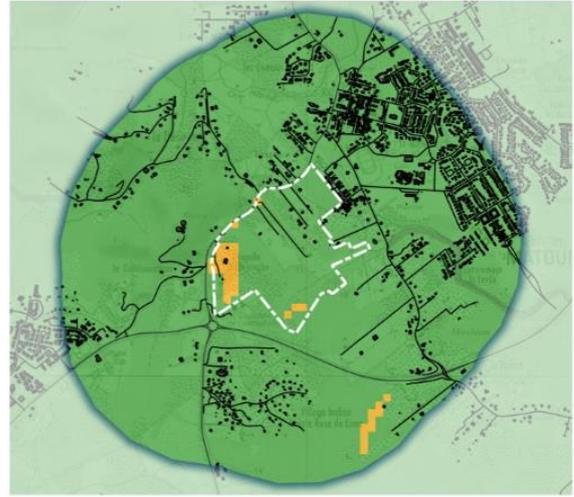
**Servitudes**



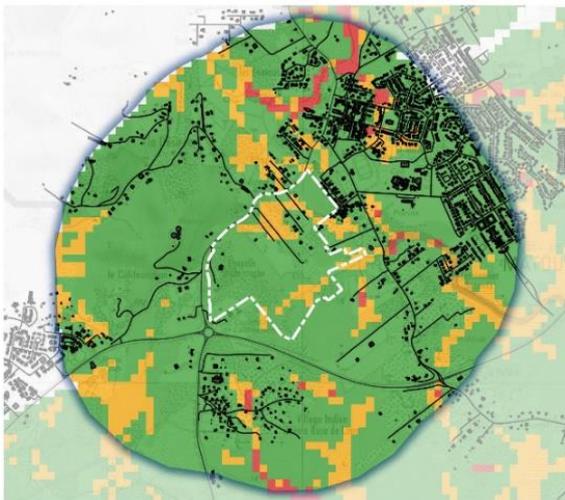
**Routes primaires**



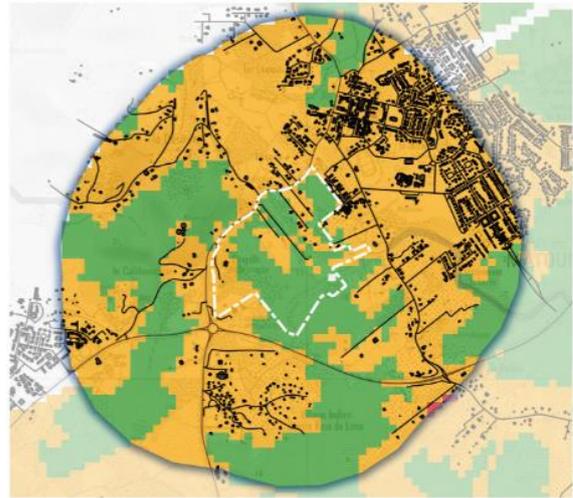
**Hydrologie**



**Pentes**



**Aléa inondation**



**Occupation des sols**



**Habitat non autorisé**

La carte ci-après synthétise les enjeux environnementaux de l’OIN8.

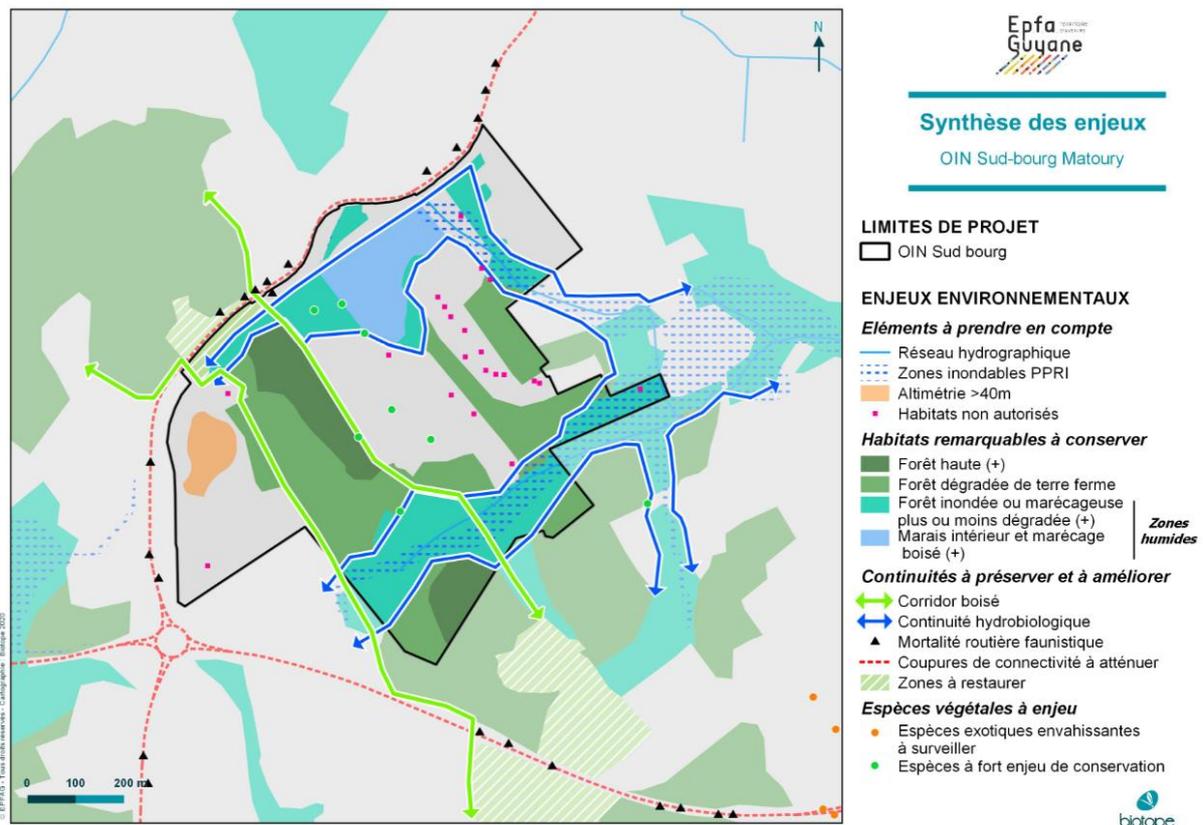


Figure 18: Synthèse des enjeux environnementaux liés à l'urbanisation de l'OIN8 (source Biotope 2020)

## HABITATS

A l'échelle de l'OIN, le site possède plusieurs zones occupées mais sur des territoires délimités.

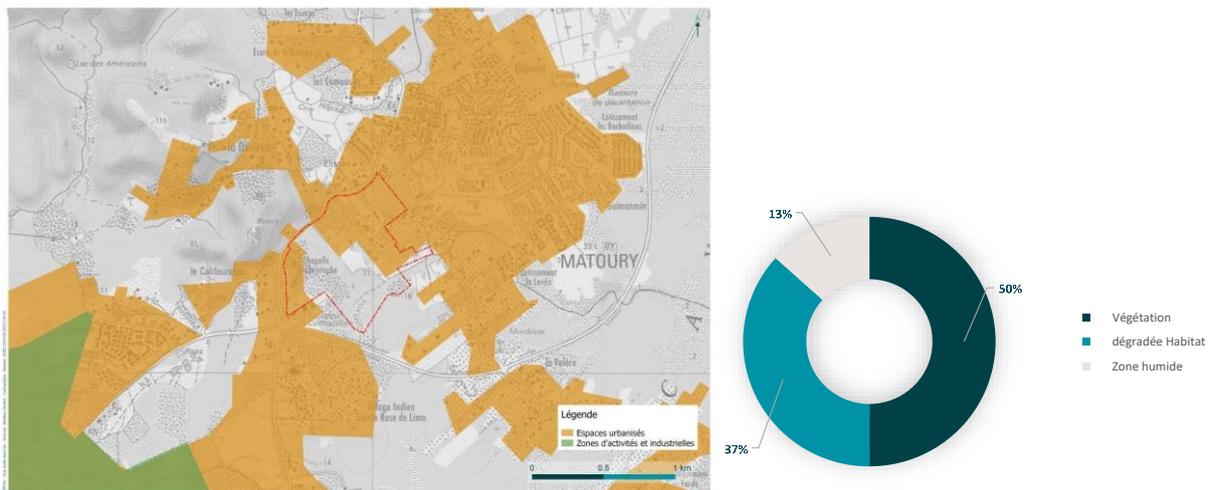


Figure 19: Localisation des espaces urbanisés en 2012 (AUDEG, 2012) et répartition de l'occupation des sols (Relevé de terrain et interprétation photo aérienne, juillet 2018)

La majorité sont des habitats non autorisés. La plupart sont non viabilisé et bien souvent insalubre. La programmation urbaine de la zone doit permettre aussi de réguler et cadrer l'émergence de ce type d'habitat.

A noter qu'au sud de l'OIN se situe le village amérindien Sainte Rose de Lima habité par la communauté Arawak.

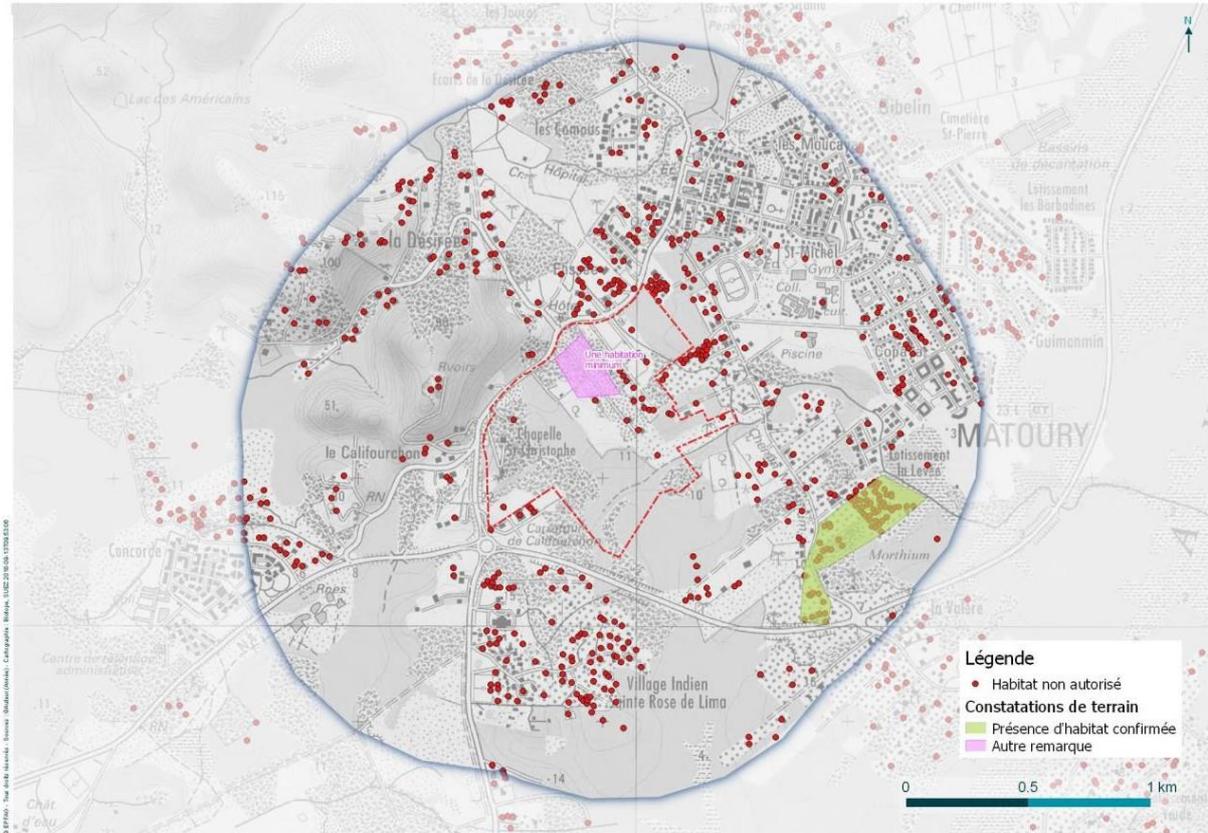


Figure 20: Localisation des habitats non autorisés (AUDeG, 2015)

## EQUIPEMENTS ET SERVICE

La commune de Matoury est globalement bien équipée en termes de commerces, écoles, sports et loisirs. Aucun hôpital n'est implanté sur la commune, mais celle-ci accueille 7 pharmacies et plus d'une dizaine de médecins généralistes.

En termes d'établissements scolaires, la commune dispose d'un lycée, de quatre collèges, de treize écoles élémentaires et de quatre écoles maternelles.

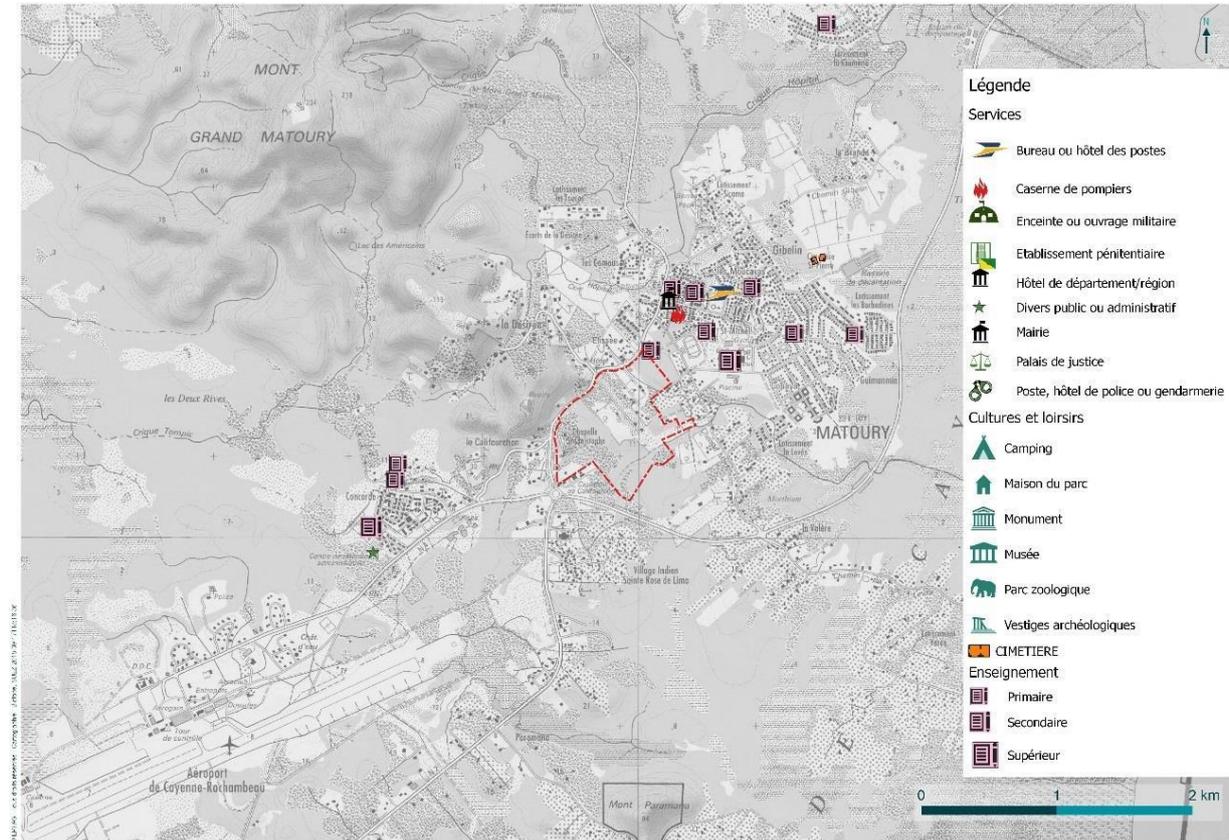


Figure 21: Localisation des équipements et services sur Matoury (source biotope 2020)

Aucun équipement ne se situe sur le périmètre de l'OIN8. Son urbanisation doit intégrer des équipements pour répondre aux besoins de la population habitant le secteur et s'inscrire en continuité des services du centre-ville.

## Conclusion

---

Compte tenu de l'analyse précédente, l'ouverture à l'urbanisation du secteur OIN8 Sud Bourg répondrait aux enjeux d'intérêt général suivants :

- **Assurer les continuités écologiques et limiter l'impact sur l'environnement.** L'analyse environnementale a montré que le site de l'OIN 8 présente un caractère plutôt anthropisé. Il est occupé par une mosaïque de milieux naturels et de milieux artificiels. L'OAP et le nouveau zonage réglementaire du PLU permettra de protéger et/ou préserver les trames vertes et bleues situées sur la zone et ainsi assurer la protection des espèces et favoriser la biodiversité.
- **Bâtir une offre qui répond à l'insuffisance de logements sur l'île de Cayenne.** Cette offre permettrait de répondre aux besoins de la population en croissance, et rendrait plus attractif le secteur par une offre résidentielle diversifiée. De plus, les PLUs sont actuellement marqués par une absence d'alternatives pour accueillir ces projets de développement urbain capables de répondre aux besoins en logements actuels.
- **Revitaliser la commune par le renforcement de l'offre existante** en équipements et services. Entretien un centre-bourg dynamique et animé, en zone urbaine ou périurbaines, est un gage de qualité de vie, de cohésion sociale et de développement économique local pour les habitants des territoires concernés.  
Le bourg de Matoury est concurrencé par le développement rapide des quartiers au Nord de la commune et voit s'amenuiser son rôle de polarité historique. L'installation d'équipements et de services sur le secteur Sud bourg viendra compléter l'offre et renforcer le quartier central en lui rendant son caractère fédérateur à l'échelle de la commune.
- **Encadrer l'urbanisation pour créer des polarités vivantes et animées** grâce à l'OAP. Ainsi lutter contre l'urbanisation spontanée et favoriser la cohérence territoriale en continuité des franges déjà urbanisées de la commune. L'urbanisation de l'OIN8 s'inscrit aussi dans l'urbanisation de terrains propices à la construction (des contraintes écologiques identifiées, des terrains bien desservis et accessibles depuis le centre bourg, en continuité de l'urbanisation de Matoury)
- **Désenclaver le secteur, mailler le territoire et diversifier les mobilités sur le territoire.** Le secteur OIN 8 sera traversé à terme par le projet d'intérêt général de « la route du centre » permettant en plus de désenclaver le secteur d'offrir une trame d'espace public capable de diversifier les mobilités permises sur le secteur.
- **Promouvoir des constructions durables et pérennes** par les orientations écrites de l'OAP en termes d'architecture et de choix des matériaux dans une vision pérenne de l'urbanisation de la zone.

# III / PRESENTATION DU PROJET

## Introduction

---

Il s'agit dans cette partie de présenter le projet d'aménagement général prévu sur le secteur Sud Bourg Matoury de l'OIN8 en rappelant les éléments qui ont conduit à l'émergence de ce projet et qui justifient la réalisation d'un dossier de déclaration de projet.

## Historique du projet urbain

---

Plusieurs actions en vue d'une urbanisation maîtrisée, soucieuse du développement durable ont été initiées sur la commune de Matoury. Cela a consisté, dans un premier temps, à déterminer des préalables à l'aménagement du secteur Sud bourg de Matoury.

L'expression de cette aspiration a conduit, à différentes années d'intervalles (2006, 2007, 2015 et 2016), à l'élaboration d'études visant à être des supports de décision en vue de l'aménagement du site. Elles regroupent ainsi de multiples diagnostics et recommandations afin de proposer une programmation urbaine adaptée aux besoins.

Un travail collaboratif entre la municipalité de Matoury et l'EPFAG a été engagé dès 2012. Plusieurs rencontres ont eu lieu en 2013 et seront tenues jusqu'à l'aboutissement du projet afin que ce dernier représente les ambitions soutenues par la commune.

Une étude d'opportunité, en date de janvier 2016, et portant sur le périmètre élargi a été présentée à la mairie, notamment en commission d'urbanisme, où elle a reçu un avis favorable.

Ces études offrent une analyse du secteur sud bourg dans le territoire matourien sur plusieurs années d'intervalles. Les principaux constats et préconisations énoncés sont les suivants :

Au niveau de l'espace urbain, le rôle fédérateur du centre-bourg semble être mis à mal par des tendances démographiques qui illustrent un déséquilibre avec le secteur nord de la commune.

Au niveau environnemental, l'enjeu est de préserver des communications possibles depuis les fragments forestiers avec des massifs importants tels que les Monts du Grand Matoury, de la désirée et Paramana.

Au niveau du réseau viaire, les axes primaires de déplacement constituent, au sein du tissu de profondes césures urbaines, rendant difficile les liaisons et échanges entre les quartiers situés de part et d'autre des nationales.

Un projet de « route du centre » est envisagé avec le lancement d'études préliminaires en 2020 et vise à améliorer ces liaisons et renforcer le maillage viaire existant de l'agglomération de l'île de Cayenne. A terme cet axe routier incluant transport en commun et modes doux pourra desservir les parcelles à aménager sur le secteur OIN8. Cette étude offre une préfiguration des accroches et dessertes à l'échelle de l'OIN Matoury Sud bourg.



## Plan programme 2019

Le programme développé sur le secteur OIN 8 prévoit le développement d'une offre de logements, équipements, services et commerces, afin de répondre en partie au déficit d'équipements, aux besoins significatifs en logements identifiés sur l'agglomération et aux enjeux d'endiguement de l'habitat spontané et souvent insalubre.

### RAPPEL DES ENJEUX DU PLAN PROGRAMME

L'urbanisation de l'OIN 8 Sud Bourg repose sur un double enjeu : développer un quartier mixte en complément des tissus urbains adjacents et conforter la fonction de centralité urbaine du bourg, tout en respectant l'environnement naturel dans lequel il s'inscrit.

Le projet d'aménagement doit répondre aux enjeux suivants.

### 1. Une continuité écologique à maintenir

Le Schéma d'aménagement régional (SAR) identifie sur le secteur Sud Bourg un « corridor écologique du littoral sous pression » qui présente un rôle primordial.

Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) arrêté le 11/07/2019 et ayant fait l'objet d'un avis favorable de l'État, prévoit une déclinaison plus précise de ce corridor écologique du SAR. Ainsi, le SCoT identifie ce corridor écologique comme « péri-urbain » et y prévoit les dispositions figurant notamment dans le tableau ci-après.

n°	Type de TVB	Localisation	Menaces	Enjeux	Recommandations	Largeur	Linéaire (km)
R8	écologique péri-urbain	– réserve naturelle Nationale du Grand Matoury.	(cailloutonnage) et la Matourienne. Extension de l'urbanisation (OIN).	Compensation/restauration à prévoir.	zones humides du mont Paramana. Coupure naturelle à l'extension de Matoury et sur la RN2	100 à 300 m	3,474

Figure 23 : Extrait du document d'orientation et d'objectifs du projet de SCoT arrêté le 11/07/19

Compte tenu de la hiérarchie des normes en planification, le PLU de Matoury doit être compatible avec le corridor écologique du futur SCoT et renforcer son existence et son positionnement. Pour assurer sa fonctionnalité écologique, la largeur minimale du corridor doit être de 100 mètres de préservation stricte auxquels seront adjoints deux lisières de 25 mètres chacune minimum. Les traversées devront être limitées au maximum sous peine de devoir compenser leurs impacts.

Les continuités hydro biologiques notamment de la crique Morthium sont également importantes. Les prescriptions liées aux continuités hydro biologiques du SCoT font mention d'une « Préservation des fonctions écologiques de qualité sur l'ensemble du lit majeur » et incluent de ce fait une trame verte (forêt ripicole, forêt inondable, marais, savane inondable...) de part et d'autre du cours d'eau.

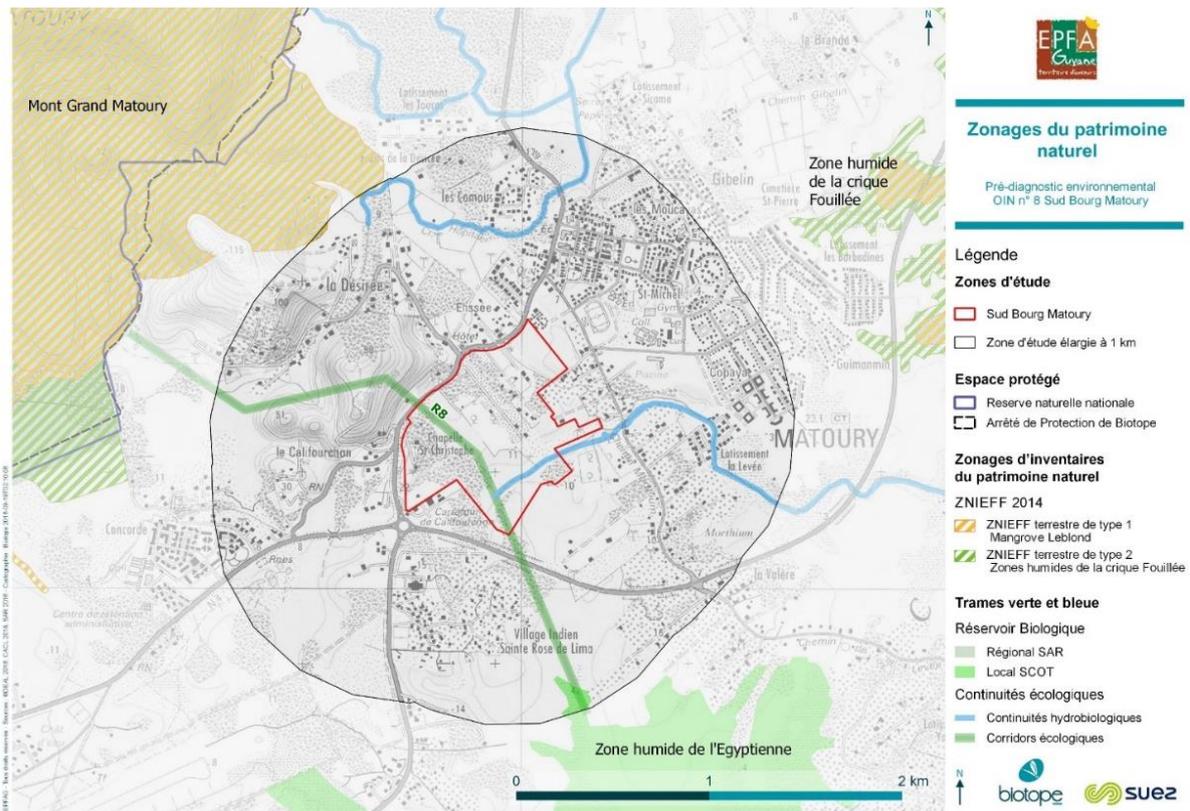


Figure 24 : Zonage du patrimoine naturel (extrait du diagnostic environnemental Biotope 2020)

## 2. Une centralité urbaine à conforter et à développer

A l’instar de l’opération de Copaya, le secteur Sud-Bourg vient en complémentarité du centre-bourg de Matoury et non en concurrence.

Cela se traduit de manière programmatique par des aménités répondant aux besoins induits par les opérations résidentielles. Les commerces, services et équipements publics développés doivent s’inscrire à une échelle de quartier.

Ces dispositions permettront en outre de respecter la loi littorale, la commune y étant soumise au titre de l’article L. 321-2 du code de l’environnement en tant que « *commune riveraine des mers et océans* ». À ce titre, l’article l’article L. 121-8 du code de l’urbanisme prévoit que « *l’extension de l’urbanisation devra se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants* » ou « *dans les secteurs déjà urbanisés [...] identifiés par le schéma de cohérence territoriale* ».

La notion d’agglomération, au sens de l’article L.121-8 du code de l’urbanisme, se définit comme « *un ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d’une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre, présentant une continuité dans le tissu urbain.* » (Instruction DGALN ; l’extension de l’urbanisation en continuité : l’identification des villages et des agglomérations - septembre 2015).

Les agglomérations et villages sur la commune de Matoury n’ont pas été définis par le SCoT arrêté. Cependant, le tissu urbain observé sur le bourg de Matoury permet de le désigner comme une agglomération au sens de ce qui précède, ou tout au moins comme un village.

Ainsi, compte tenu de la superficie du secteur,

- L’urbanisation de la zone devra s’ouvrir par tranches pour respecter cette notion « d’urbanisation en continuité » : les zones les plus proches du centre

bourg devront être ouvertes à l'urbanisation en priorité ;

- Les commerces et services seront positionnés dans une logique de concentration, la polarisation principale étant celle du bourg actuel.

### 3. Un besoin de maillage et de hiérarchisation des voies de circulation

Le secteur sera maillé par :

- La RN2, dont la fonction de transit sera à garantir par la limitation des carrefours (éviter les trafics de cisaillement) et la possibilité d'aménagements ultérieurs.
- La route du centre, valant nouvel itinéraire de desserte inter-quartiers vers Cayenne, support de transports collectifs et artère centrale du secteur OIN. Cette voirie urbaine doit permettre à terme de composer, entre voies existantes et nouvelles séquences, un maillage secondaire capable de désenclaver les quartiers existants et de relier les futures opérations.
- Ainsi que par un ensemble de voies douces et motorisées, de profil en travers réduit, permettant les dessertes internes dans une logique de destination logements/services (donc en direction du bourg centre).

Plusieurs variantes l'organisation du réseau sont en réflexion :

- Un débouché sur la N2 au travers de l'opération engagée de Mélodies Morthium et/ou un débouché sur la N2

au travers de l'éventuelle opération de la Simko. Ces deux possibilités présentent l'avantage d'être intégrées à des opérations d'aménagement programmées.

- Un débouché sur le rond-point Califourchon. Cette variante devra prendre en compte la traversée de la bande boisée (corridor écologique inscrit au SCoT) et ses compensations.

### 4. Califourchon : un site à la croisée de deux axes majeurs de l'agglomération pour une nouvelle entrée de ville.

Le foncier directement adressé sur le rond-point de Califourchon présente plusieurs intérêts : il est la seule porte d'entrée du pôle capital pour les communes au Sud de l'agglomération et un carrefour entre N2 et Matourienne. Son accessibilité et sa visibilité en font un lieu privilégié pour l'implantation d'un équipement rayonnant.

A terme, le site constituera la nouvelle entrée de la ville et de l'île de Cayenne à partir de l'est guyanais appelant une qualité architecturale et paysagère.

### 5. Des zones basses et un aléa faible de mouvement de terrains à prendre en compte

Le site est localement concerné par des inondations et des aléas faibles de mouvements de terrains du PPR, sans impact sur la constructibilité mais à intégrer dans le plan masse du projet d'ensemble, la conception des constructions et des espaces/équipements publics.

## PROGRAMMATION DETAILLEE

L'ensemble du secteur représente une surface de 60 hectares, dont 28 hectares pourraient être aménageables. Le rendu des études multisectorielles projette pour le secteur Sud Bourg la construction d'environ 700 logements sur l'ensemble du secteur.

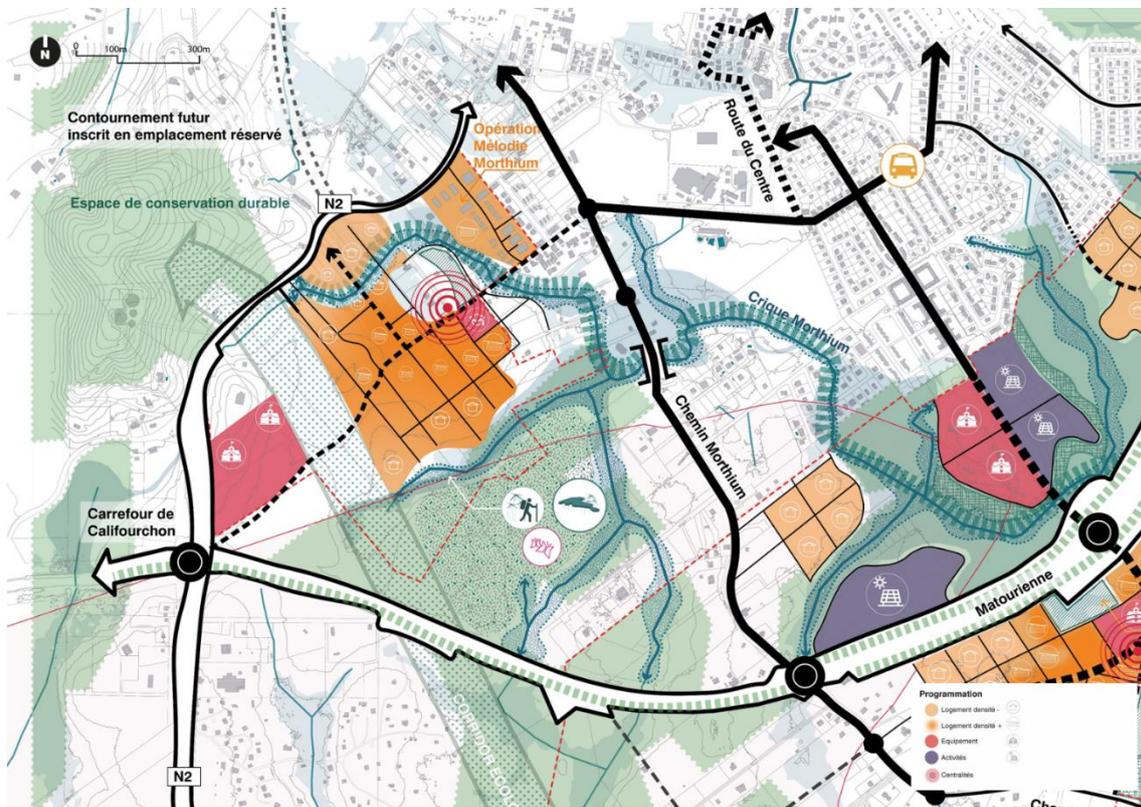


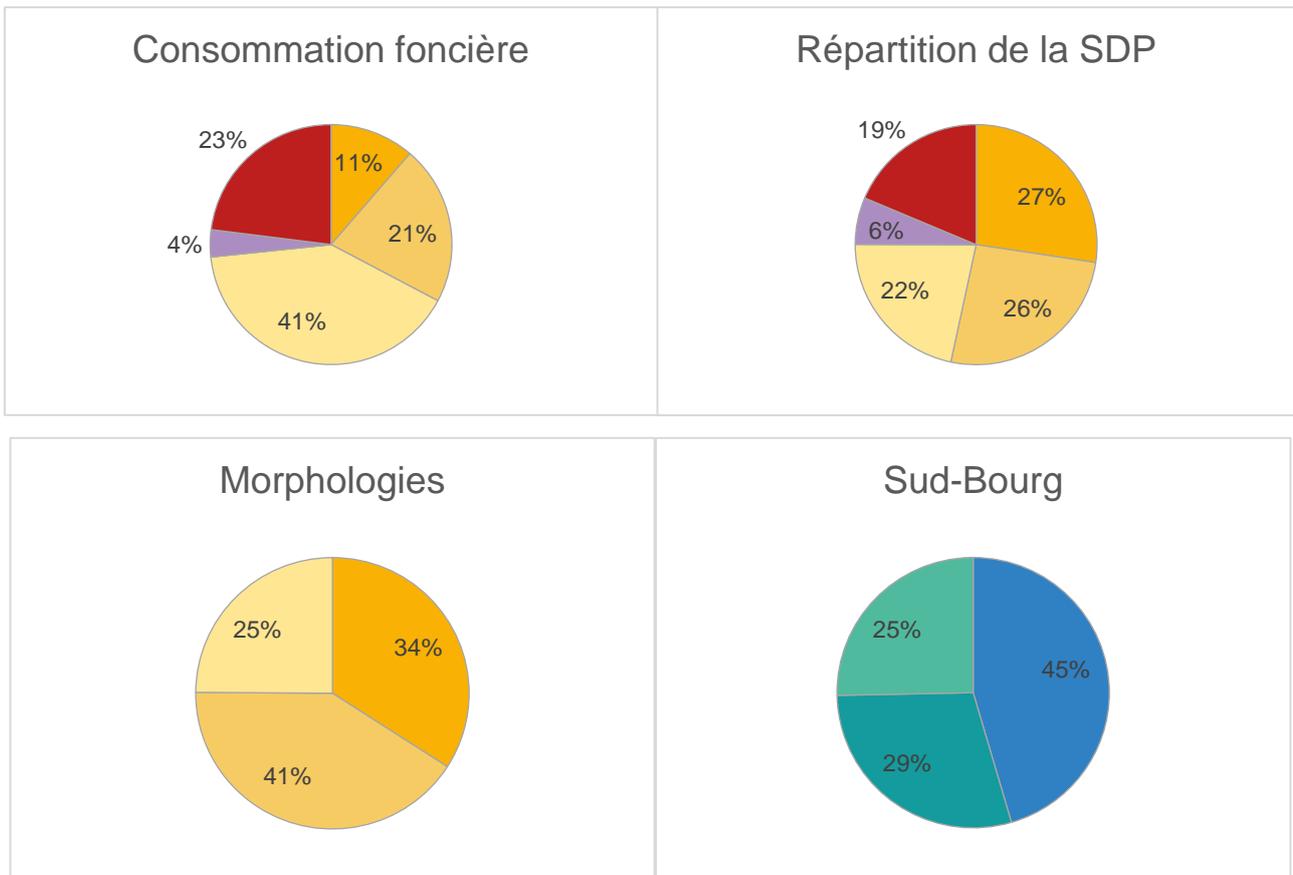
Figure 25 : Études de programmation urbaine multisectorielle – novembre 2019

Le plan guide prévoit en outre :

- Des équipements de petite enfance
- Un groupe scolaire
  - Nombre de classes maternelles : 6
  - Nombre de classes élémentaires : 10
- D'autres équipements : espaces sportifs extérieurs, espace de lecture publique, espaces associatifs...
- Ainsi que des commerces et services divers.

La répartition des surfaces à construire est la suivante :

			SDP	Logements	
Logement collectif	Accession libre	Neuf	4 344 m <sup>2</sup>	62	
		En restructuration		-	
	Accession sociale	Neuf	4 025 m <sup>2</sup>	57	
		En restructuration		-	
	Locatif social	Neuf	12 611 m <sup>2</sup>	118	
		En restructuration		-	
Logement intermédiaire	Accession libre	Neuf	16 318 m <sup>2</sup>	234	
		En restructuration		-	
	Accession sociale	Neuf	3 578 m <sup>2</sup>	51	
		En restructuration		-	
	Locatif social	Neuf		-	
		En restructuration		-	
Logement individuel compact	Accession libre	Neuf	2 006 m <sup>2</sup>	20	
		En restructuration		-	
	Accession sociale	Neuf	9 122 m <sup>2</sup>	95	
		En restructuration		-	
	Locatif social	Neuf	5 488 m <sup>2</sup>	58	
		En restructuration		-	
Activité		Neuf	4 834 m <sup>2</sup>		
		En restructuration			
Commerce		Neuf			
		En restructuration			
Equipements publics		Neuf	14 283 m <sup>2</sup>		
		En restructuration			
<b>TOTAL</b>			<b>76 609 m<sup>2</sup></b>		<b>695</b>



Comme vu précédemment, deux projets sont à l'étude sur ce périmètre OIN : le projet Mélodies de Morthium porté par l'EPFAG et le projet des Hauts de Diocléas porté par la SIMKO par le biais d'une vente en état futur d'achèvement auprès d'un promoteur privé.

Le projet Mélodies de Morthium prévoit la construction de 61 logements et de 2900 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiés aux commerces et bureaux, sur une parcelle d'environ 4 hectares. Ce projet s'est formalisé en 2019 par une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, portée par la commune. Faute d'approbation en conseil

municipal, la procédure de déclaration de projet n'a pas à ce jour abouti.

Le projet des Hauts de Diocléas qui prévoit la construction de 250 logements et de 2 commerces sur plusieurs parcelles d'un total de 8,5 hectares, a été formalisé par des demandes de permis de construire et d'autorisation environnementale unique.

**Ces deux projets s'inscrivent pleinement dans les orientations programmatiques du plan guide de 2019. Leur développement démontre l'attractivité du secteur et justifie en partie le dossier de présentation visant l'ouverture à l'urbanisation de l'OIN8.**