

## 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Prescrit le : 08/03/2007  
Arrêté le : 26/01/2018  
Approuvé le : 31/10/2023

# SOMMAIRE

<b>PORTEE ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>2</b>	<b>Site de projet 3 : Maillard</b>	<b>14</b>
<b>Règles générales</b>	<b>2</b>	Localisation et caractéristiques	14
<b>Opposabilité au tiers</b>	<b>3</b>	Objectifs	14
<b>Articulation avec le règlement et le zonage</b>	<b>3</b>	Desserte du projet	14
		Offre de logements et mixité fonctionnelle	15
		Qualité architecturale et paysagère	15
		Qualité environnementale et prévention des risques	16
		Principes d'aménagement	17
<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A MACOURIA</b>	<b>4</b>	<b>Site de projet 4 : Rives de Soula</b>	<b>18</b>
<b>Périmètres</b>	<b>4</b>	Localisation et caractéristiques	18
<b>Dispositions communes</b>	<b>6</b>	Objectifs	18
Favoriser des densités adaptées dans une optique d'optimisation du foncier	6	Desserte du projet	18
Diversifier l'offre de logements en réponse à l'évolution des parcours résidentiels	6	Offre de logements et mixité fonctionnelle	19
Faciliter les déplacements actifs	6	Qualité architecturale et paysagère	19
Favoriser le bioclimatisme et la construction de la ville amazonienne durable	6	Qualité environnementale et prévention des risques	19
Prendre en compte le risque inondation et intégrer la gestion des eaux pluviales	6	Principes d'aménagement	21
<b>Site de projet 1 : Matiti/agropole</b>	<b>7</b>	<b>Site de projet 5 : Porte de Soula</b>	<b>22</b>
Localisation et caractéristiques	7	Localisation et caractéristiques	22
Objectifs	7	Objectifs	23
Desserte du projet	7	Desserte du projet	23
Qualité architecturale et paysagère	8	Mixité fonctionnelle	23
Qualité environnementale et prévention des risques	8	Qualité architecturale et paysagère	24
Principes d'aménagement	9	Qualité environnementale et prévention des risques	24
		Principes d'aménagement	25
<b>Site de projet 2 : Tonate Sud-Bourg</b>	<b>10</b>	<b>Site de projet 6 : Belle-Terre/Belle-Humeur</b>	<b>26</b>
Localisation et caractéristiques	10	Localisation et caractéristiques	26
Objectifs	10	Objectifs	26
Desserte du projet	10	Desserte du projet	26
Offre de logements et mixité fonctionnelle	11	Offre de logements et mixité fonctionnelle	27
Qualité architecturale et paysagère	11	Qualité architecturale et paysagère	27
Qualité environnementale et prévention des risques	12	Qualité environnementale et prévention des risques	28
Principes d'aménagement	13	Principes d'aménagement	29

# PORTEE ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Règles générales

### [Article L151-2 du Code de l'Urbanisme](#)

« Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement, des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

### [Article R151-6 du Code de l'Urbanisme](#)

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquelles s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 (soit les zones AU équipées). »

### [Article L151-6 du Code de l'Urbanisme](#)

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles ».

### [Article L151-7 du Code de l'Urbanisme](#)

« I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre

l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

II. En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III. Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »

#### Article R151-8 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser [...] 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. »

## Opposabilité au tiers

« En application de l'article L152-1 du code de l'urbanisme, « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

## Articulation avec le règlement et le zonage

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires. La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur.

# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A MACOURIA

---

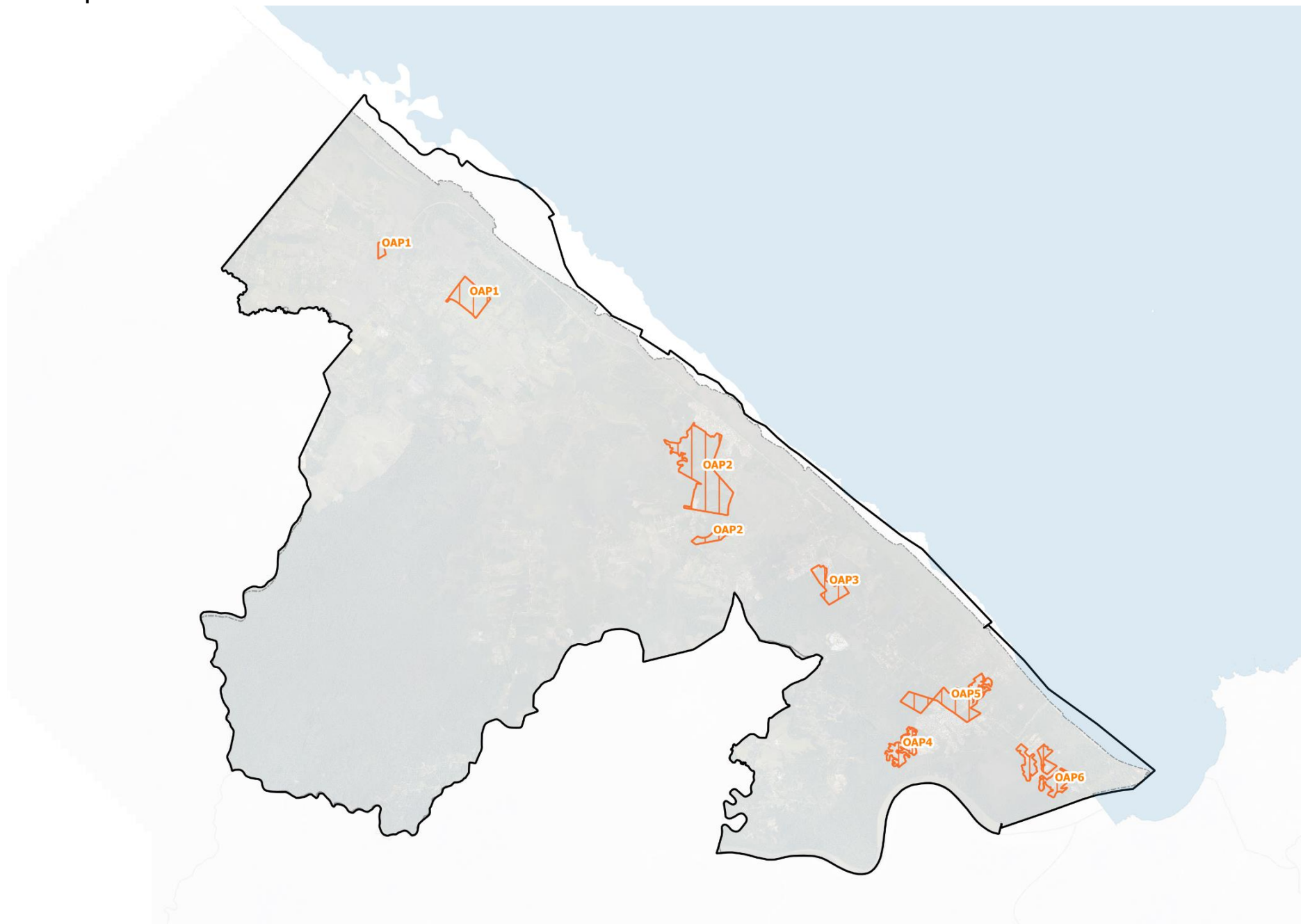
Dans le cadre des orientations fixées par le PADD, la commune a identifié plusieurs secteurs de développement de l'urbanisation qui font l'objet d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Il s'agit de définir des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire et des secteurs de développement stratégiques.

## Périmètres

Les OAP de la commune de Macouria concernent les secteurs suivants :

- Secteur 1 Matiti/Agropole : site à vocation agroéconomique, au sein d'une zone principalement agricole accueillant des poches de logements. Il s'agit de permettre la création d'une zone d'activité à vocation agricole et agroalimentaire ainsi qu'un pôle de vie et de services en lien avec les exploitations locales ;
- Secteur 2 Sud-Bourg : site à vocation mixte, en extension du bourg historique de la commune, qui accueillera du logement, des commerces et services, du petit artisanat ; et le secteur accueillera des équipements publics, notamment scolaires ;
- Secteur 3 Maillard : site à vocation mixte, permettant l'accueil d'une zone d'activité artisanale, d'un quartier résidentiel en extension de l'existant ainsi que d'un espace vert en bordure du lac Maillard ;
- Secteur 4 Rives de Soula : secteur à vocation d'habitat, en continuité de l'existant dans le cadre de la ZAC de Soula, en lien également avec la future gare fluvio-maritime ;
- Secteur 5 Portes de Soula : secteur d'entrée de ville à vocation d'accueil d'équipements structurants de transports, de sécurité, ainsi qu'une offre de locaux d'activités. Des quartiers d'habitat comprenant des équipements de proximité compléteront cette offre ;
- Secteur 6 Belle-Terre/Belle-Humeur : secteur à vocation d'habitat.

## Carte des périmètres des OAP



## Dispositions communes

### Favoriser des densités adaptées dans une optique d'optimisation du foncier

Afin de lutter contre l'étalement urbain, préserver les espaces naturels et agricoles et limiter les déplacements contraints dans un contexte de forte croissance démographique, un renforcement des densités par rapport à l'existant est prévu dans les secteurs de développement.

En accord avec les objectifs du SCoT de la CACL et en veillant à préserver le cadre de vie dans les futurs quartiers, un urbanisme plus dense sera favorisé.

### Diversifier l'offre de logements en réponse à l'évolution des parcours résidentiels

En réponse aux besoins importants en logements tout au long des parcours résidentiels et en considérant la diversité des situations des ménages, une attention sera portée à la variation des typologies de logements : petit collectif, logement intermédiaire, individuel groupé ou individuel pur.

### Faciliter les déplacements actifs

Les déplacements à pied ou en vélo doivent être sécurisés et favorisés. Les infrastructures de déplacement adaptées seront nécessairement développées au sein des nouveaux quartiers afin de favoriser la réduction de l'usage de la voiture individuelle sur les petits trajets et répondre aux objectifs de développement durable. Intégrer des activités dans le tissu urbain pour des quartiers mixtes

La mixité fonctionnelle des quartiers est un axe de développement urbain sur la commune. L'intégration d'activités compatibles avec l'habitat sera favorisée dans le cadre des OAP.

### Favoriser le bioclimatisme et la construction de la ville amazonienne durable

Afin de limiter les consommations énergétiques dans l'habitat et les locaux d'activités en application de la Réglementation Thermique, Acoustique et Aération

(RTAA DOM), les nouvelles constructions favoriseront le bioclimatisme (circulation de l'air intérieur, orientations...) et l'usage de matériaux locaux.

Le maintien d'espaces de pleine terre et de végétation générant de l'ombre sera favorisé, dans les opérations privées et sur les espaces publics.

### Prendre en compte le risque inondation et intégrer la gestion des eaux pluviales

Afin de ne pas augmenter le risque inondation et dans le cadre d'une nécessaire adaptation au risque, la prise en compte systématique de la présence de risque (PPRI) et la gestion des eaux pluviales sera indispensable à chaque projet.

Des dispositifs de gestion hydraulique seront prévus à la parcelle et à l'échelle des opérations.

# Site de projet 1 : Matiti/agropole

## Localisation et caractéristiques

Situé à l'ouest du territoire communal, sur un secteur à dominante agricole, le secteur de projet se trouve à proximité du lycée agricole de Macouria ainsi que des lotissements agricoles largement habités.

**Les projets doivent obtenir l'avis favorable de la commission d'urbanisme et du conseil municipal.**



## Objectifs

Le secteur Matiti regroupe différents objectifs :

### Economique - développer et renforcer les capacités productives du secteur agricole de Matiti et sa valorisation :

- développer les capacités d'accueil des activités de transformation de la production agricole dans une zone d'activité économique (ZAE) dédiée ;
- favoriser la valorisation des productions agricoles locales ;
- permettre le développement des structures de valorisation de ces productions et de leur découverte par le grand public (exemple : pôle de découverte de la production de café).

### Urbain : offrir les aménités urbaines minimales au sein d'un pôle de vie :

- développer des services de proximité grâce à la création d'un pôle de vie à vocation de commerces et services d'ultra proximité ;
- créer un espace de convivialité et de rencontre à l'échelle d'un secteur lâche accueillant un équipement structurant (lycée agricole) ;
- limiter le développement d'un habitat diffus et concentrer les aménités urbaines au sein d'un pôle de vie.

### Paysager : définir un projet adapté à l'environnement du secteur :

- prendre en compte la proximité avec les espaces agricoles cultivés ;
- intégrer le nouveau quartier à son environnement et aménager les franges urbaines (traitement paysager, couture urbaine...).

## Desserte du projet

### Réseau viaire

L'accès aux secteurs depuis la RN1 se fera via la rue du bœuf couronné (ou Kenry Kong).

Afin de permettre le transport des produits agricoles, le réseau de voirie secondaire sera renforcé par l'aménagement d'un accès vers la Césarée.



Les voiries existantes seront aménagées afin de permettre le trafic et le retournement de poids lourds.

### Déplacements actifs

Les voiries devront assurer des déplacements sécurisés aux piétons et cyclistes, particulièrement entre le pôle de vie et le lycée agricole.

### Besoins en stationnements

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté pour répondre aux besoins des commerces et services dans le pôle de vie et pour permettre le stationnement des véhicules de transports et de travail dans la ZAE. Ainsi, il faudra prévoir du stationnement en parcelle pour salariés et clients des activités et les espaces de stationnement poids lourds à la parcelle dans la ZAE en lien avec le type d'activités.

### Réseaux

Le site n'est pas relié au réseau d'assainissement collectif. Dans les projets d'ensemble, des dispositifs d'assainissement collectifs seront préconisés.

## **Qualité architecturale et paysagère**

### Espaces verts / espaces naturels

Une attention particulière sera portée aux interfaces entre la ZAE et la zone agricole. Le traitement par la préservation et la création de franges tampons sera obligatoire entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.

Dans la mesure du possible, l'ensemble des masses végétales existantes devront être conservées en dehors des espaces bâtis, particulièrement en phase travaux.

Les clôtures végétalisées seront préconisées ainsi que les plantations sur les bandes de retrait aux limites de voiries. Les continuités et corridors écologiques seront maintenus sous forme d'espaces libres.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux locaux fournissant de l'ombre seront privilégiés, notamment en bordure des allées et des cheminements piétons.

### Types de matériaux

Les matériaux utilisés seront préférentiellement locaux, adaptés à l'environnement climatique et devront être de nature à ne pas favoriser la consommation d'énergie.

## **Qualité environnementale et prévention des risques**

### Gestion de l'eau

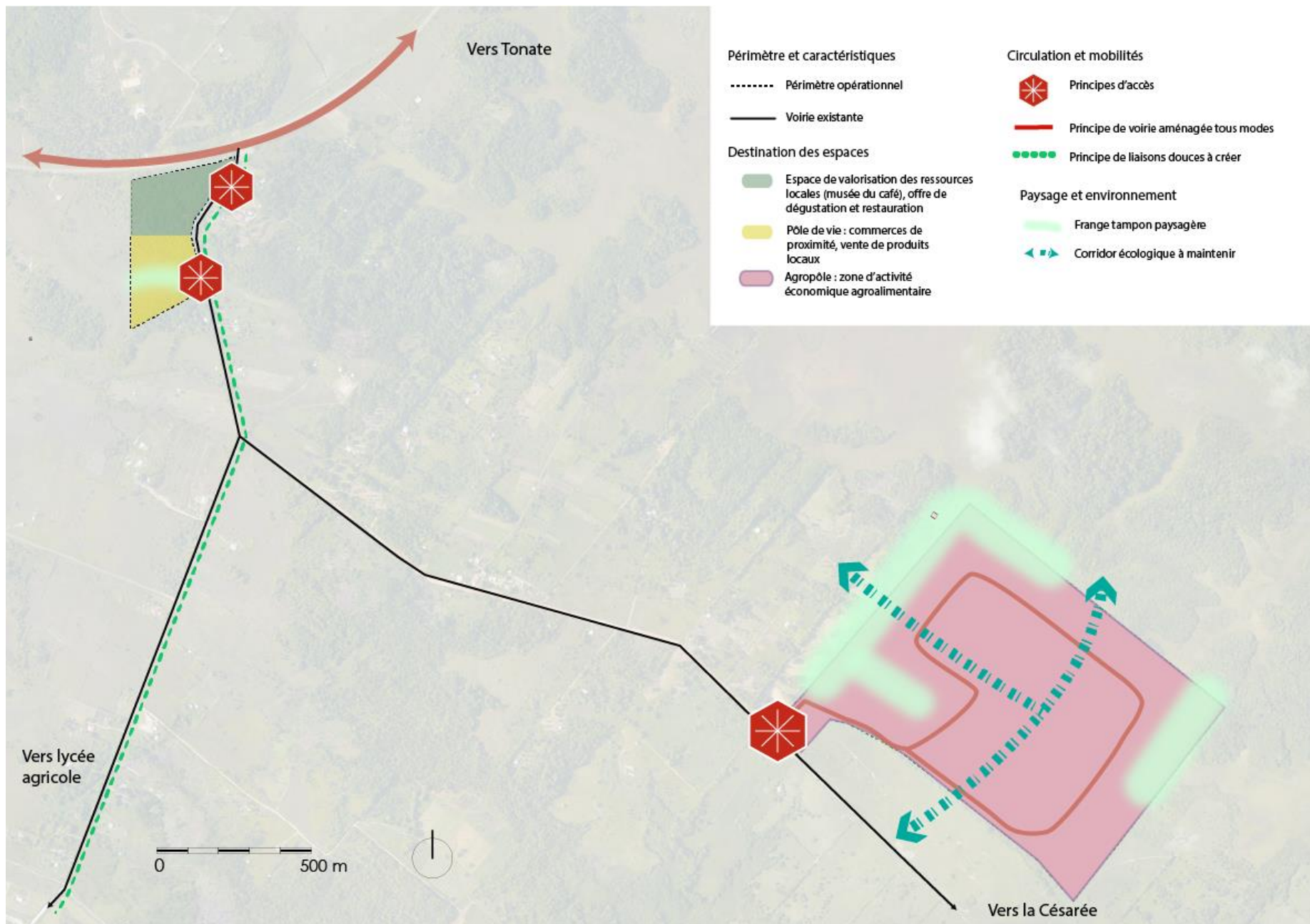
La gestion des eaux pluviales est obligatoire. Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols et respecter le sens d'écoulement naturel des eaux pluviales.

Les espaces libres et espaces verts, hors voirie roulante, devront être laissés végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public ou sur les parcelles voisines.

### Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. L'orientation sera prévue pour permettre une ventilation naturelle.

# Principes d'aménagement



## Site de projet 2 : Tonate Sud-Bourg

### Localisation et caractéristiques

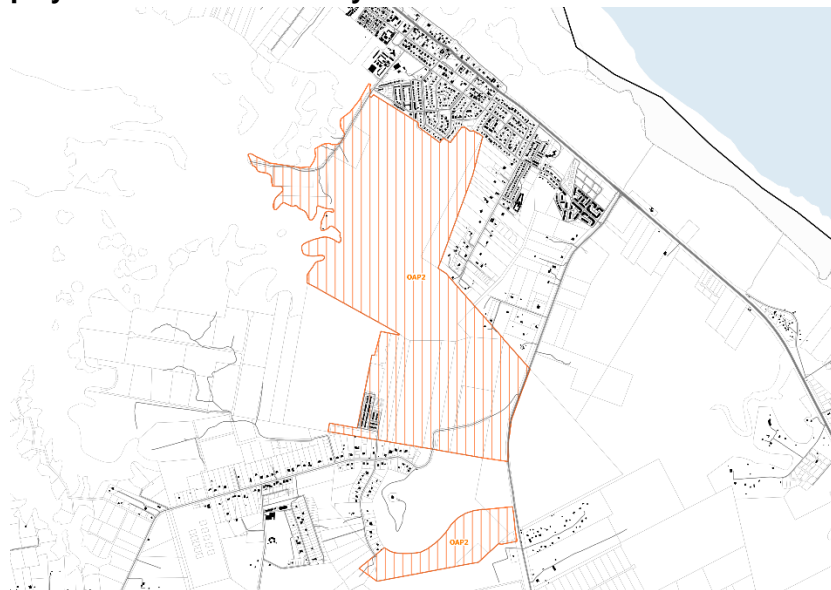
Situé au sud du bourg historique de Tonate et à proximité directe du secteur habité de Préfontaine, le secteur de développement dit Tonate Sud-Bourg est un secteur à dominante naturelle situé à proximité des zones habitées.

Le renforcement du bourg historique étant au cœur du projet communal, le secteur est classé en zone 1AU au PLU.

Le secteur est concerné par un périmètre d'Opération d'intérêt national (OIN 17). Le plan guide d'aménagement de l'OIN permettra de définir une à plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Le secteur est en limite de zone naturelle, ce qui devra être pris en compte dans l'aménagement du site.

**La ou les opérations sur ce secteur sont concernées par un secteur de l'OIN et suivront le Plan Guide d'Aménagement validé par le Conseil Municipal. Les projets doivent faire l'objet d'une validation de la ville de Macouria.**



### Objectifs

Le secteur regroupe différents objectifs :

#### Urbain : étendre et moderniser le bourg historique par la création d'un pôle urbain Tonate/Préfontaine :

- développer l'offre de logements en continuité du bourg, dans un quartier mixte comprenant habitat, équipements, commerces et services ;
- produire une offre de logements diversifiée dans les typologies ;
- compléter l'offre d'équipements du bourg en cohérence avec l'évolution démographique de la commune ;
- créer des espaces de vie fédérateurs ;
- créer un maillage inter-quartiers.

#### Économique : développer le commerce et les services de proximité :

- développer une offre de commerces et services de proximité au sein du futur quartier ;
- favoriser la mixité des fonctions par l'intégration d'activités tertiaires au sein des espaces habités.

#### Paysager : intégrer le projet dans son environnement naturel et favoriser l'intégration de la nature en ville

- préserver les espaces naturels adjacents au secteur et favoriser des transitions naturelles entre les espaces ;
- prendre en compte et adapter les aménagements au risque inondation par le respect des continuités hydrauliques ;
- intégrer le paysage à l'aménagement ;
- le projet d'ensemble de Tonate pourra prévoir également l'intégration de jardins partagés en vue de créer une cohésion sociale et urbaine au sein du quartier et entre les quartiers, tout en servant la qualité paysagère du secteur.

### Desserte du projet

### Réseau viaire

Le secteur sera relié au centre bourg et à ses extensions récentes par un maillage de voiries hiérarchisées.

La traversée du canal Brémont se fera au point le moins défavorable et le moins perturbant pour le corridor. Il s'agira d'un ouvrage ne créant pas d'obstacle au bon fonctionnement du corridor.

Un réseau de voirie interne desservira le secteur. Les voies en impasse seront limitées au maximum.

La voirie devra être adaptée afin d'accueillir des flux importants, notamment prenant en compte les transports scolaires et les mobilités actives. La voirie desservant Préfontaine devra également être adaptée aux nouveaux flux.

Le projet de réhabilitation de la RN1 permettra de sécuriser les déplacements de toutes les mobilités.

### Déplacements actifs

Les voies automobiles devront être accompagnées d'infrastructures pour les modes doux (trottoirs, cheminements piétons, piste ou bande cyclable, ...).

### Besoins en stationnements

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté pour répondre aux besoins des commerces et services, notamment au droit des voiries dans les espaces accueillant les commerces.

Il faudra prévoir du stationnement en parcelle pour les nouveaux logements.

### Réseaux

Les nouvelles constructions du secteur Sud-bourg Tonate seront reliées au réseau d'assainissement collectif.

La lagune existante, prévue pour un maximum de 4300 Eh, devra être étendue pour permettre la desserte des futurs logements.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement sera géré par des installations individuelles ou semi-collectives.

## **Offre de logements et mixité fonctionnelle**

L'aménagement du secteur devra se faire via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. La ou les opérations sur ce secteur sont concernées par le secteur 17 de l'OIN et suivront le Plan Guide d'Aménagement qui sera créé et devra être validé en Conseil Municipal.

### Offre de logements, typologie et mixité sociale

Le secteur accueillera à court/moyen terme environ 2100 logements, en privilégiant des typologies diversifiées.

Une part d'au moins 20% des logements produits seront des logements locatifs sociaux, incluant une diversité des typologies d'habitat.

### Offre de commerce et services

Afin d'assurer la mixité fonctionnelle dans le secteur et favoriser le développement de l'économie locale, une offre de commerces sera développée sur le secteur.

Des surfaces seront dédiées à l'implantation d'activités, de commerces ou services. Ces activités devront être compatibles avec l'habitat et ne pas générer de nuisances (tertiaire, services, commerces, petit artisanat).

### Offre d'équipements

L'offre d'équipement devra être développée en cohérence avec les besoins générés par la croissance démographique. A Tonate seront implantés un groupe scolaire, des équipements administratifs, culturels et petite enfance.

La réalisation des équipements devra être concomitante à la construction des logements.

Le lycée de Macouria sera implanté sur le secteur d'extension de Préfontaine à court terme et des équipements viendront s'implanter en cœur de quartier. Les équipements seront dimensionnés selon la démographie.

## **Qualité architecturale et paysagère**

### Qualité urbaine du projet

Afin d'intégrer au mieux le quartier aux paysages environnants, la hauteur des constructions devra respecter la qualité urbaine et paysagère du site.

Un espace public structurant permettra d'animer et sera support d'événements fédérateurs.

Cet espace public devra être ombragé et végétalisé afin de permettre sa fréquentation en journée ainsi que permettre l'écoulement des eaux pluviales.

### Paysage

Une attention particulière sera portée aux interfaces avec la zone agricole et naturelle. A la couture entre l'urbain et l'agricole/naturel, les lisières devront faire l'objet d'aménagements paysagers dans l'objectif de créer des espaces tampons de transition entre les différentes natures d'espaces.

### Espaces verts / espaces naturels

La dimension végétale et environnementale sera prégnante dans tous les projets. Le traitement des espaces verts et espaces naturels devra permettre d'offrir des circuits de promenades, espaces de loisirs et lieux de partage et de rencontres.

La prise en compte des secteurs à risque inondation permettront, de créer des espaces de respiration et de permettre l'écoulement des eaux.

Les abords de voirie devront être arborés/végétalisés afin de créer de l'ombre.

Dans la mesure du possible, l'ensemble des masses végétales existantes devront être conservées en dehors des espaces bâtis, particulièrement en phase travaux.

Sur l'ensemble du projet, les arbres et végétaux locaux seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Concernant le franchissement du corridor de la crique Brémont, l'impact des projets d'infrastructures devra être limité. Les infrastructures ne devront pas compromettre les continuités écologiques et, le cas échéant, il sera mis en œuvre des mesures d'évitement, ou de réduction de l'impact (exemple : passages à faune).

### Types de matériaux

Les matériaux utilisés seront préférentiellement locaux et devront être de nature à ne pas favoriser la consommation d'énergie et adaptés à l'environnement climatique.

## **Qualité environnementale et prévention des risques**

### Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols et respecter le sens d'écoulement naturel des eaux pluviales.

Les espaces libres et espaces verts hors voirie roulante pourront être laissés végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public ou sur les parcelles voisines.

La création de canaux et noues paysagères accompagnera la construction de voiries.

### Prévention des risques

Le secteur est en partie concerné par le risque inondation. La gestion des eaux pluviales doit être en cohérence avec le PPRi.

Le secteur est traversé par des canaux et talwegs, qui devront être pris en compte dans les choix d'aménagement (espaces verts, noues paysagères...), afin de ne pas augmenter le risque inondation.

Les zones de risques prévues dans le PPRi seront prises en compte et le projet devra adapter ses aménagements et constructions à cet enjeu. Le PPRi est actuellement en cours de révision. Le nouveau PPRi s'appliquera.

L'étude du trait de côte sur la commune de Macouria donnera lieu à une cartographie la CLERTC (carte locale d'exposition au recul du trait de côte) qui sera intégrée au PLU et permettra une gestion plus intégrée des risques existants sur le territoire communal.

### Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter a minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers la réalisation de constructions à énergie positive, particulièrement pour les équipements publics, en favorisant le solaire en toiture et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable à l'échelle des bâtiments.

# Principes d'aménagement



## Périmètres et caractéristiques

- Périmètre opérationnel
- ..... Périmètre de l'OIN 17

## Destination des espaces

- Bâti existant
- Secteur mixte d'activités, d'équipements et d'habitat
- Equipement structurant à créer

## Circulation et mobilités

- Voie principale RNI
- Principe de fanclissement du corridor

## Paysage et environnement

- Principe de frange tampon paysagère
- Espace naturel à préserver - corridor de biodiversité
- Zone Inondable
- Lagune

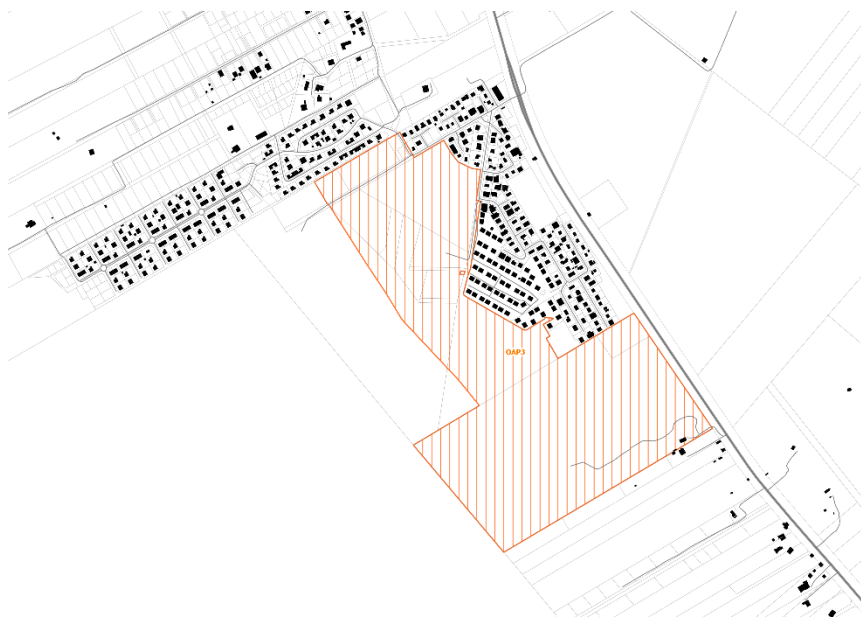


## Site de projet 3 : Maillard

### Localisation et caractéristiques

Situé à mi-chemin entre Tonate et Soula, en continuité des lotissements entourant le lac Maillard, les secteurs de projet seront classés au PLU en 1AU pour la zone d'habitat, en N pour le lac Maillard et en AU pour la zone d'activité.

**La ou les opérations sur ce secteur sont concernées par une OIN et suivront le Plan Guide d'Aménagement qui sera créé et devra être validé en Conseil Municipal. Les projets doivent obtenir l'avis favorable de la commission d'urbanisme et du conseil municipal.**



### Objectifs

Le secteur regroupe différents objectifs :

#### Économique : développer l'offre d'accueil d'activités artisanales et industrielles :

- offrir des possibilités d'implantation pour des activités artisanales et industrielles dans une zone d'activité économique (ZAE) dédiée ;

- favoriser l'implantation d'établissements économiques à proximité des zones habitées afin de développer l'emploi local.

#### Urbain : développer une offre d'habitat attractive en continuité de l'existant :

- développer une offre de logements moyennement dense en continuité de l'existant afin de répondre à la demande de logements individuels ;

- prévoir l'emplacement pour le développement futur d'un équipement public de quartier.

#### Paysager : permettre une valorisation d'un espace naturel et hydraulique de qualité

- mettre en valeur le lac de Maillard et permettre son appropriation grâce à des aménagements de loisir et détente ;

- préserver les espaces naturels adjacents au secteur et favoriser des transitions douces entre les espaces ;

- prendre en compte et adapter les aménagements au risque inondation par le respect des continuités hydrauliques ;

- Préserver les espaces sur lesquels des enjeux de préservation environnementales sont présents et reconnus à l'échelle communale, intercommunale et régionale.

### Desserte du projet

#### Réseau viaire

Le secteur comprendra des accès aux espaces existants, et un nouvel accès à la RN1 devra être créé afin de permettre une desserte directe de la ZAE.

Le secteur sera à moyen/long terme relié aux autres quartiers de la commune par une voie secondaire parallèle à la route nationale. Des accès devront être prévus dans le cadre de l'aménagement du quartier. Le secteur devra être, à terme, relié à la RD 5. Un accès à partir de la RD 88 (Carapa) est également à l'étude.

Le réseau de voirie au sein du futur quartier s'appuiera sur plusieurs axes principaux qui desserviront les quartiers d'habitat et la ZAE. Les voies en impasse et en raquette seront limitées au maximum.

A long terme, le projet de réhabilitation de la RN1 aboutira à l'aménagement d'un axe permettant de sécuriser les déplacements de toutes les mobilités. Le traitement

paysagé des abords de voirie créera un couvert végétal, à la fois pourvoyeur d'ombre et permettant de créer une frange tampon entre la voie et les espaces habités.

### Déplacements actifs

Les voies automobiles devront être accompagnées d'infrastructures pour les modes doux (trottoirs, cheminements piétons, piste ou bande cyclable, ...). Des espaces partagés pourront être réalisés dans les quartiers d'habitation.

### Besoins en stationnements

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté à la parcelle.

Des emplacements visiteurs seront matérialisés le long des voiries lorsque les largeurs de voie le permettent.

Des places de stationnement seront prévues en nombre cohérent avec le projet développé.

### Réseaux

Les futures constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif. Le projet de réalisation d'une nouvelle station de traitement dans le secteur permettra de desservir les futures habitations, avec un maximum de 1900EH.

## **Offre de logements et mixité fonctionnelle**

L'aménagement du secteur devra se faire via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. La ou les opérations sur ce secteur sont concernées par une OIN et suivront le Plan Guide d'Aménagement qui sera créé et devra être validé en Conseil Municipal.

### Offre de locaux d'activité

Le secteur accueillera une zone d'activité à vocation artisanale et industrielle, permettant également l'accueil d'activités innovantes dans un espace adapté. Des services aux entreprises pourront être implantées sur la zone.

### Offre de logements

Le secteur accueillera des logements.

Les logements devront s'intégrer dans l'environnement existant. Les constructions nouvelles devront s'adapter à la topographie et aux éléments naturels existants.

Une part d'au moins 20% des logements produits seront des logements locatifs sociaux, incluant une diversité des typologies d'habitat.

### Offre d'équipements

Un espace sera à réserver à l'aménagement d'un équipement scolaire au sein du quartier, afin d'anticiper les mutations et les besoins à venir.

## **Qualité architecturale et paysagère**

### Qualité urbaine du projet

Dans le secteur d'habitat un travail sur la qualité architecturale permettra de limiter l'uniformité des constructions.

Sur l'ensemble du secteur, une attention particulière sera portée aux interfaces avec la zone naturelle, par la préservation ou la création de franges tampons.

### Espaces verts / espaces naturels

Le lac existant devra être maintenu et mis en valeur afin d'en faire un lieu de loisirs et de détente à l'échelle du quartier. Il sera support d'un aménagement paysager portant sur la valorisation de l'espace aquatique et de ses berges.

Le secteur concerné par le risque inondation devra être pris en compte pour créer un espace de respiration au sein du quartier et permettre l'écoulement des eaux.

Les abords de voirie devront être végétalisés.

Sur l'ensemble du projet, les arbres et végétaux locaux ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Dans la mesure du possible, l'ensemble des masses végétales existantes devront être conservées en dehors des espaces bâtis, particulièrement en phase travaux.

Le secteur faisant l'objet d'un enjeu de préservation communal, intercommunal et régional devra être préservé.



### Types de matériaux

Les matériaux utilisés seront préférentiellement locaux et devront être de nature à ne pas favoriser la consommation d'énergie et adaptés à l'environnement climatique.

## **Qualité environnementale et prévention des risques**

### Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire à la parcelle. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Une étude hydraulique générale de tout le secteur devra être réalisée compte tenu des problèmes récurrents d'évacuation des eaux pluviales.

Les espaces libres et espaces verts devront être laissés végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

### Prévention des risques

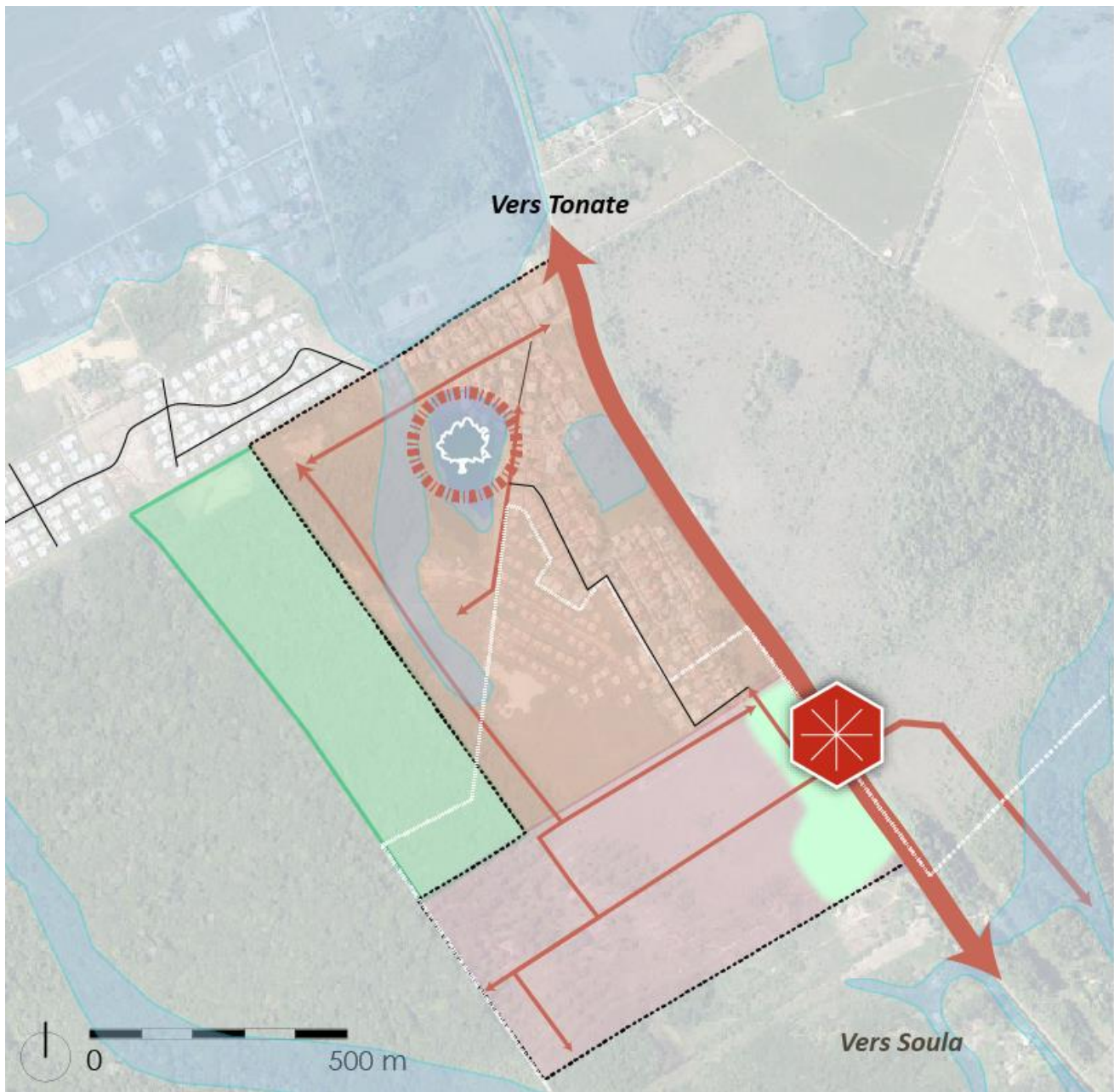
Les zones de risques prévues dans le PPRi seront prises en compte et le projet devra adapter ses aménagements et constructions à cet enjeu. Le PPRi est actuellement en cours de révision. Le nouveau PPRi s'appliquera.

L'étude du trait de côte sur la commune de Macouria donnera lieu à une cartographie la CLERTC (carte locale d'exposition au recul du trait de côte) qui sera intégrée au PLU et permettra une gestion plus intégrée des risques existants sur le territoire communal.

### Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur.

# Principes d'aménagement



### Périmètre et caractéristiques

- Périmètre opérationnel
- Périmètre de l'OIN 16

### Destination des espaces

- Habitat individuel pur ou groupé
- Zone d'activité économique artisanale

### Circulation et mobilités

- Accès sécurisé à créer
- RN1 réaménagée tous modes
- Principe de voirie aménagée tous modes
- Voirie existante

### Paysage et environnement

- Espace vert paysager et continuité hydrologique
- Espace naturel protégé au titre du SAR (ENHVP)
- ☀ Espace de loisirs et de détente
- Zone inondable

## Site de projet 4 : Rives de Soula

### Localisation et caractéristiques

Localisé en continuité de la ZAC de Soula dans un secteur préservé du risque inondation, le site est accessible depuis l'avenue de Pripris et s'étend de part et d'autre d'une voirie en cours de création.

Il est à noter que le secteur est déjà en partie urbanisé. Le projet d'OAP s'inscrit dans un objectif d'encadrer et de mettre en adéquation les orientations d'aménagement avec le plan guide d'aménagement et les constructions déjà réalisées sur le site.

Il vise à répondre aux besoins importants en logements sur le territoire de l'agglomération et accueillera des formes d'habitat diversifiées. Le secteur sera connecté à la future gare fluviomaritime de Soula, desservie par la navette Montsinéry-Cayenne.

**La ou les opérations sur ce secteur sont concernées par une OIN et suivront le Plan Guide d'Aménagement qui sera créé et devra être validé en Conseil Municipal. Les projets doivent obtenir l'avis favorable de la commission d'urbanisme et du conseil municipal.**



### Objectifs

Le secteur regroupe différents objectifs :

#### Urbain : Produire une offre de logements diversifiée en continuité du cœur de Soula :

- développer l'offre de logements en continuité de l'existant ;
- produire une offre de logements qualitative dans un secteur à proximité des services et équipements du cœur de Soula et de la future offre de transport fluvial.

#### Paysager : intégrer le projet dans son environnement, s'adapter aux risques et favoriser l'intégration de la nature en ville

- préserver les espaces naturels adjacents au secteur et favoriser des transitions douces entre les espaces ;
- prendre en compte et adapter les aménagements au risque inondation par le respect des continuités hydrauliques ;
- intégrer un espace vert paysager support d'activités de détente et loisirs.

### Desserte du projet

#### Réseau viaire

Le secteur est relié au quartier de Soula en continuité de l'avenue de Pripris. Cet axe est aménagé pour les circulations piétonnes.

Le développement du secteur s'appuiera sur une voirie principale tracée en s'appuyant sur les éléments topographiques, dans la mesure du possible agrémentée de trottoirs et de cheminements cycles.

Les voiries secondaires desserviront les îlots, en limitant au maximum les voies en impasse.

Le secteur pourra, à moyen/long terme être relié à la tranche 3 de la ZAC de Soula par une voie. La voirie prendra en compte les contraintes hydrauliques.

#### Déplacements actifs

Les voies automobiles devront être accompagnées d'infrastructures pour les modes doux (trottoirs, cheminements piétons, piste ou bande cyclable, ...).

Des espaces partagés pourront être réalisés dans les quartiers d'habitation.

### Desserte en transports collectifs

Le secteur de Soula est desservi par le réseau de bus de la CACL.

Un arrêt de la future navette fluvio-maritime Montsinéry-Cayenne sera localisé à proximité directe du secteur. Le lien avec la future gare devra être assuré pour toutes les mobilités.

### Besoins en stationnements

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel.

### Réseaux

En l'absence de réseaux d'assainissement collectif, les nouvelles constructions devront prévoir des installations individuelles ou semi-collectives pour le traitement des effluents.

## **Offre de logements et mixité fonctionnelle**

L'aménagement du secteur devra se faire via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. La ou les opérations sur ce secteur sont concernées par une OIN et suivront le Plan Guide d'Aménagement qui sera créé et devra être validé en Conseil Municipal.

### Offre de logements

Les typologies de logements seront diversifiées.

### Offre de commerce et services

L'implantation de commerces et services de proximité sera possible.

## **Qualité architecturale et paysagère**

### Qualité urbaine du projet

La hauteur des bâtiments devra être en cohérence avec l'environnement urbain et paysager du secteur.

### Paysage

Une attention particulière sera portée aux interfaces avec la zone naturelle alentours. Ainsi, on veillera à la préservation ou la création de franges tampons végétales entre les espaces urbanisés et les espaces naturels. Les clôtures permettront la circulation des espèces.

### Espaces verts / espaces naturels

Un espace vert public paysager et ombragé pourra être aménagé afin de créer un espace de respiration.

Les abords de voirie devront être végétalisés afin de créer de l'ombre.

L'ensemble des masses végétales existantes devront être conservées en dehors des espaces bâtis, particulièrement en phase travaux.

Sur l'ensemble du projet, les arbres et végétaux locaux seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

### Types de matériaux

Les matériaux utilisés seront préférentiellement locaux et devront être de nature à ne pas favoriser la consommation d'énergie et adaptés à l'environnement climatique.

## **Qualité environnementale et prévention des risques**

### Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire à la parcelle. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

La création de canaux et noues paysagères accompagnera la construction de voiries.

Les espaces libres et espaces verts devront être laissés végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

### Prévention des risques

Les zones de risques prévues dans le PPRi seront prises en compte et le projet devra adapter ses aménagements et constructions à cet enjeu. Le PPRi est actuellement en cours de révision. Le nouveau PPRi s'appliquera.

L'étude du trait de côte sur la commune de Macouria donnera lieu à une cartographie la CLERTC (carte locale d'exposition au recul du trait de côte) qui sera intégrée au PLU et permettra une gestion plus intégrée des risques existants sur le territoire communal.

### Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers la réalisation de constructions à énergie positive en favorisant le solaire en toiture et de dispositifs de production d'énergie renouvelable à l'échelle des bâtiments

# Principes d'aménagement



## Site de projet 5 : Porte de Soula

### Localisation et caractéristiques

Localisé en entrée de Soula, le site s'étend entre le quartier de Soula et la RN1, axe principal sur la commune.

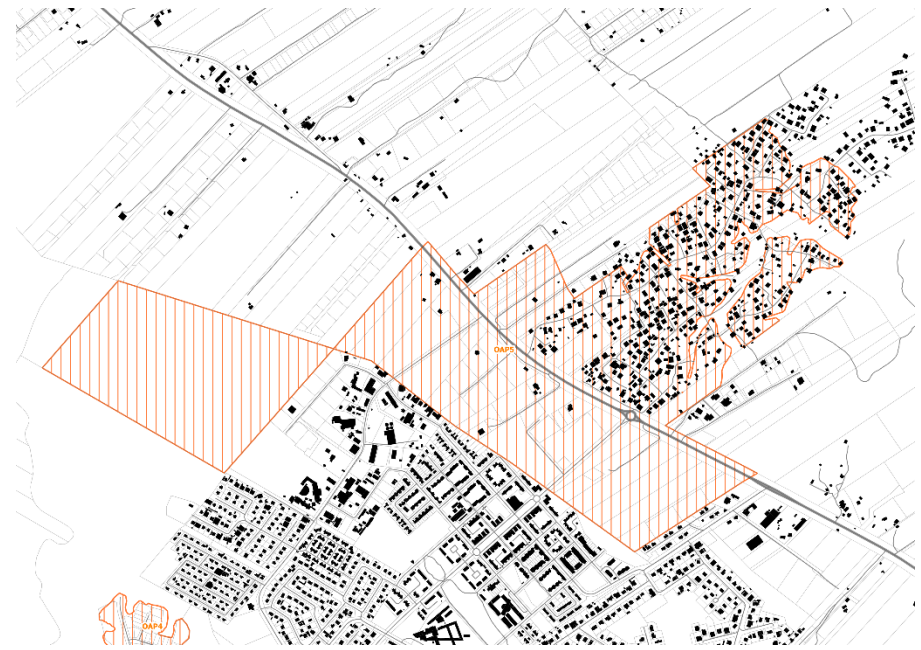
Le site d'orientation d'aménagement prend en compte le secteur 15 de l'OIN « Porte de Soula-Sablance » et la tranche 3 de la ZAC Soula. L'aménagement de ce secteur sera réalisé suivant le plan guide d'aménagement de l'OIN 15 et de la tranche 3 de la ZAC Soula.

Il vise à répondre aux besoins importants en équipements, locaux d'activités et logements sur le territoire.

L'aménagement de ce secteur permettra également de créer du lien avec le secteur

de Sablance, quartier d'habitat spontané à structurer.

**La ou les opérations sur ce secteur sont concernées par un secteur de l'OIN et suivront les Plans Guide d'Aménagement qui seront élaborés et devront être validés en Conseil Municipal. Les projets doivent obtenir l'avis favorable de la ville de Macouria.**



## Objectifs

### Urbain : Aménager un quartier d'entrée de ville :

- Valoriser l'entrée du quartier de Soula tout en répondant aux besoins des habitants ;
- Implanter des équipements structurants en entrée de ville et installer un attracteur sur le secteur qui fasse rayonner Soula et qui renouvelle son identité, sa perception depuis l'extérieur de la commune ;
- Répondre au besoin en équipement scolaire de la commune ;
- Faire le lien entre Soula et Sablance pour constituer un seul quartier urbain.

### Economique : développer les locaux pour l'accueil d'activités économiques mixtes à proximité des zones habitées :

- Devenir un secteur fort de développement d'activités économiques, pourvoyeur d'emplois sur la commune.

### Paysager : intégrer le projet dans son environnement, s'adapter aux risques et favoriser l'intégration de la nature en ville :

- préserver les espaces naturels adjacents au secteur et favoriser des transitions douces entre les espaces ;
- prendre en compte et adapter les aménagements au risque inondation par le respect des continuités hydrauliques.

## Desserte du projet

### Réseau viaire

Le secteur est accessible depuis la RN1, qui rejoint le quartier de Soula. L'axe principal qu'est l'avenue de Pripris sera conforté et aménagé.

Les voiries secondaires desserviront les îlots, en limitant au maximum les voies en impasse.

L'aménagement aux abords de la RN1 en boulevard urbain est précisé dans l'étude loi Barnier située en annexe du PLU.

### Déplacements actifs

Les voies automobiles devront systématiquement être accompagnées d'infrastructures pour les modes doux (trottoirs, cheminements piétons, pistes ou bandes cyclables...).

### Desserte en transports collectifs

Le secteur est desservi par le réseau de bus de la CACL.

Une gare multimodale, ou « Hub mobilité », sera créée au cœur du secteur, afin de favoriser les mobilités alternatives à la voiture individuelle.

### Besoins en stationnements

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir du stationnement en parcelle pour l'activité ainsi que des stationnements visiteurs pour les équipements.

### Réseaux

Les nouvelles constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe, en accord avec le Schéma Directeur d'Assainissement.

Les autres constructions devront prévoir des installations individuelles ou semi-collectives pour le traitement des effluents.

## Mixité fonctionnelle

L'aménagement du secteur devra se faire via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. La ou les opérations sur ce secteur sont concernées par une OIN et suivront le Plan Guide d'Aménagement qui sera créé et devra être validé en Conseil Municipal.

### Offre d'équipements

Le secteur accueillera des équipements structurants de rayonnement local voire intercommunal. Des services publics de secours, des équipements de loisirs ainsi que la gare routière permettront de répondre aux besoins des habitants de Soula et Sablance.

L'offre d'équipement de proximité devra être développée en cohérence avec les besoins générés par la croissance démographique, en prévoyant la construction



d'un établissement scolaire : le collège de Soula. Celui-ci sera situé sur la tranche 3 de la ZAC.

### Activité économique, offre de commerce et services

Le secteur accueillera des locaux d'activités, afin de favoriser l'emploi dans un secteur en fort développement démographique.

## Qualité architecturale et paysagère

### Qualité urbaine du projet

Les constructions devront s'assurer de s'intégrer au mieux aux espaces naturels aux abords du secteur.

### Paysage

Une attention particulière sera portée aux interfaces avec la zone naturelle alentours. Ainsi, on veillera à la préservation ou la création de franges tampons végétales entre les espaces urbanisés et les espaces naturels.

### Espaces verts / espaces naturels

Les secteurs à risque inondation (PPRi) seront supports d'espaces verts afin de préserver le corridor, ne pas renforcer le risque inondation et créer des espaces de respiration.

L'OAP de Porte de Soula intègre un corridor traversant le secteur, qui s'insère dans le talweg. Ce corridor prend ainsi en compte le risque inondation tout en permettant de maintenir un couloir d'intérêt environnemental et écologique. En tant que couloir traversant, il constitue une artère. Il sera également support de mobilités douces et d'aménagements sportifs légers.

Les abords de voirie devront être végétalisés afin de créer de l'ombre.

Dans la mesure du possible, les masses végétales existantes en dehors des implantations bâties projeté devront être conservées, particulièrement en phase travaux.

### Types de matériaux

Les matériaux utilisés seront préférentiellement locaux et devront être de nature à ne pas favoriser la consommation d'énergie et adaptés à l'environnement climatique.

## Qualité environnementale et prévention des risques

### Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire à la parcelle. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

La création de canaux et noues paysagères accompagnera la construction de voiries.

Les espaces libres et espaces verts devront être laissés végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

### Prévention des risques

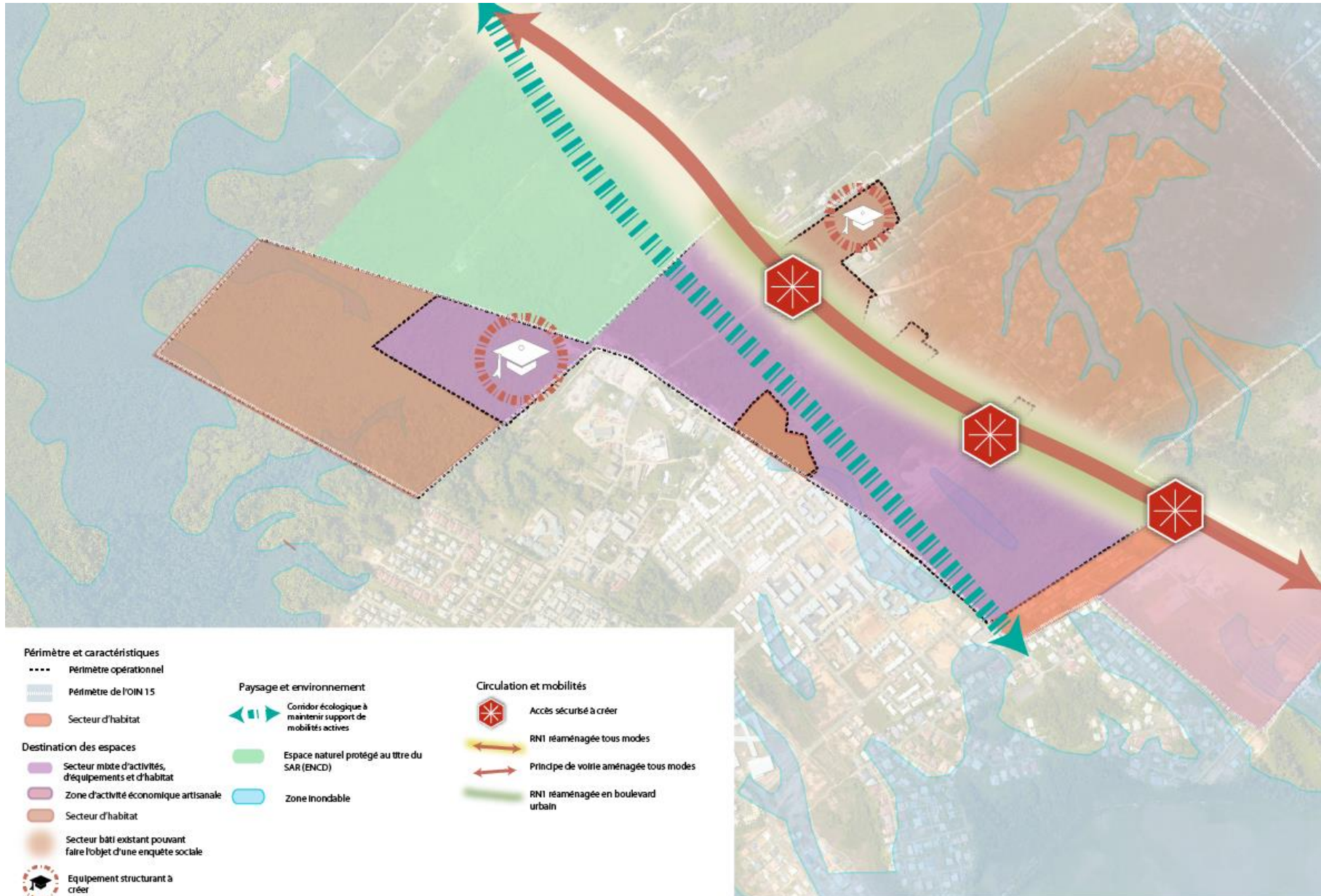
Les zones de risques prévues dans le PPRi seront prises en compte et le projet devra adapter ses aménagements et constructions à cet enjeu. Le PPRi est actuellement en cours de révision. Le nouveau PPRi s'appliquera.

L'étude du trait de côte sur la commune de Macouria donnera lieu à une cartographie la CLERTC (carte locale d'exposition au recul du trait de côte) qui sera intégrée au PLU et permettra une gestion plus intégrée des risques existants sur le territoire communal.

### Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers la réalisation de constructions à énergie positive en favorisant le solaire en toiture et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable à l'échelle des bâtiments

# Principes d'aménagement



## Périmètre et caractéristiques

- Périmètre opérationnel
- ▨ Périmètre de l'OIIN 15
- Secteur d'habitat

## Destination des espaces

- Secteur mixte d'activités, d'équipements et d'habitat
- Zone d'activité économique artisanale
- Secteur d'habitat
- Secteur bâti existant pouvant faire l'objet d'une enquête sociale
- Equipement structurant à créer

## Paysage et environnement

- ↔ Corridor écologique à maintenir support de mobilités actives
- Espace naturel protégé au titre du SAR (ENCD)
- Zone Inondable

## Circulation et mobilités

- Accès sécurisé à créer
- ↔ RNI réaménagée tous modes
- ↔ Principe de voirie aménagée tous modes
- ↔ RNI réaménagée en boulevard urbain

## Site de projet 6 : Belle-Terre/Belle-Humeur

### Localisation et caractéristiques

Localisé en entrée de ville depuis l'île de Cayenne, le site d'étude s'étend de part et d'autre de la RN1 et recouvre une dimension stratégique pour la commune. Secteur en cours de développement, il a connu une forte évolution de l'urbanisation sur la dernière période. Sur la base d'une urbanisation lâche avec des maisons individuelles sur grandes parcelles, les projets les plus récents présentent de l'individuel sur petites parcelles, de l'individuel groupé voire du collectif. Ainsi, les secteurs non encore bâtis dans le périmètre sont classés en 1AU et UC, et font l'objet d'une OAP afin de structurer son développement.

Le secteur comprend une zone 2AU qui est réservée à une ouverture future à l'urbanisation.

Avec la desserte future de Pointe liberté par la navette fluviomaritime, les déplacements vers le centre de Cayenne seront facilités ce qui renforcera l'attractivité du site.

**Les projets doivent obtenir l'avis favorable de la commission d'urbanisme et du conseil municipal.**



### Objectifs

Le secteur regroupe différents objectifs :

#### Urbain : Produire une offre de logements attractive par structuration d'un secteur en voie de développement :

- développer l'offre de logements en continuité de l'existant en proposant des typologies diversifiées ;
- structurer le développement urbain en entrée de ville dans un secteur stratégique ;
- produire une offre de logements qualitative dans un secteur principalement résidentiel et bien relié aux pôles de vie et à la future offre de transport fluviomaritime ;
- accueillir un établissement scolaire en lien avec la croissance démographique.

#### Paysager : intégrer le projet dans son environnement, s'adapter aux risques et favoriser l'intégration de la nature en ville

- préserver les espaces naturels adjacents au secteur et favoriser des transitions douces entre les espaces ;
- prendre en compte et adapter les aménagements au risque inondation par le respect des continuités hydrauliques ;
- intégrer le paysage à l'environnement afin de créer un quartier végétalisé ne créant pas d'îlot de chaleur.

### Desserte du projet

#### Réseau viaire

Le secteur est relié à la RN1 par des accès, qui devront être sécurisés.

Le développement du secteur s'appuiera sur la voirie existante en cœur de quartier et par la création de voiries secondaires. Les voies en impasse seront limitées au maximum.

Le secteur sera à moyen/long terme relié au quartier Soula par une voie secondaire parallèle à la route nationale. Des accès devront être prévus à l'ouest du secteur dans le cadre de l'aménagement du quartier.

Des traversantes piétonnes seront créées au sein du quartier afin de réduire les distances.

A terme, le projet de réhabilitation de la RN1 aboutira à l'aménagement d'un axe permettant de sécuriser les déplacements de toutes les mobilités. Le traitement paysagé des abords de voirie créera un couvert végétal, à la fois pourvoyeur d'ombre et permettant de créer une frange tampon entre la voie et les espaces habités.

### Déplacements actifs

Les voies automobiles devront systématiquement être accompagnées d'infrastructures pour les modes doux (trottoirs, cheminements piétons, piste ou bande cyclable, ...). Des espaces partagés pourront être réalisés dans les quartiers d'habitation.

### Desserte en transports collectifs

Le secteur est desservi par le réseau de bus de la CACL.

La future navette fluviomaritime de la CACL assurera le transport de passagers depuis Pointe liberté vers le centre de Cayenne. Ainsi, l'accès au débarcadère par la route de Pointe liberté devra être réaménagé afin de sécuriser les déplacements de tous les usagers.

### Besoins en stationnements

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel.

### Réseaux

Les nouvelles constructions devront prévoir des installations individuelles ou semi-collectives pour le traitement des effluents.

## **Offre de logements et mixité fonctionnelle**

L'aménagement du secteur devra se faire via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. La ou les opérations suivront le Plan Guide d'Aménagement qui sera créé et devra être validé en Conseil Municipal.

### Offre de logements

Les typologies de logements seront diversifiées, de l'habitat individuel pur, groupé, jusqu'à l'intermédiaire ou le petit collectif.

Les densités seront dégressives depuis le centre des futurs quartiers vers l'extérieur afin de créer de l'animation urbaine et favoriser l'insertion paysagère.

### Offre de commerce et services

L'implantation de commerces et services d'ultra-proximité sera possible, de préférence au rez-de-chaussée des logements collectifs.

### Offre d'équipements

L'offre d'équipement devra être développée en cohérence avec les besoins générés par la croissance démographique, en prévoyant la construction d'un établissement scolaire.

## **Qualité architecturale et paysagère**

### Qualité urbaine du projet

Afin d'intégrer au mieux le quartier aux paysages environnants, la hauteur des constructions sera dégressive du cœur des quartiers vers la périphérie.

Un travail sur la qualité architecturale permettra de limiter l'uniformité des constructions tout en s'assurant d'une bonne insertion paysagère.

### Paysage

Une attention particulière sera portée aux interfaces avec la zone naturelle alentours. Ainsi, on veillera à la préservation ou la création de franges tampons végétales entre les espaces urbanisés et les espaces naturels.

### Espaces verts / espaces naturels

Un espace vert public ombragé sera créé sur un secteur concerné par le risque inondation au sein de la seconde phase d'aménagement, afin de créer un espace de respiration au sein du quartier et de permettre l'écoulement des eaux.

Les abords de voirie devront être végétalisés afin de créer de l'ombre.

Dans la mesure du possible, l'ensemble des masses végétales existantes devront être conservées en dehors des espaces bâtis, particulièrement en phase travaux.

Sur l'ensemble du projet, les arbres et végétaux locaux seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

### Types de matériaux

Les matériaux utilisés seront préférentiellement locaux et devront être de nature à ne pas favoriser la consommation d'énergie et adaptés à l'environnement climatique.

## **Qualité environnementale et prévention des risques**

### Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire à la parcelle. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

La création de canaux et noues paysagères accompagnera la construction de voiries.

Les espaces libres et espaces verts devront être laissés végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

### Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur.

### Prévention des risques

Les zones de risques prévues dans le PPRi seront prises en compte et le projet devra adapter ses aménagements et constructions à cet enjeu. Le PPRi est actuellement en cours de révision. Le nouveau PPRi s'appliquera.

L'étude du trait de côte sur la commune de Macouria donnera lieu à une cartographie la CLERTC (carte locale d'exposition au recul du trait de côte) qui sera intégrée au PLU et permettra une gestion plus intégrée des risques existants sur le territoire communal.

# Principes d'aménagement

