

2. PROJET D'AMENAGEMENT

ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Débatu le 11/09/2017



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

Le Mot du Maire

Ensemble, rêvons plus grand !

“Les réalisations d’aujourd’hui sont les bases de nos projets de demain voulus par une équipe d’expérience et renouvelée autour d’un rêve ambitieux, fédérateur et solidaire “

Pour l’édification d’une Ville de Référence...

« Faire de son Plan Local d’Urbanisme, un véritable programme de développement urbain qui mette l’homme au centre de toutes les réflexions et préoccupations, telles sont les ambitions de ce PADD.

Toutefois, dès l’introduction, l’accent est mis sur les préalables souhaités par la collectivité à travers une politique foncière clairement définie notamment en matière d’acquisition et de gestion du foncier du Domaine de l’Etat.

Ainsi, le projet politique de la Municipalité est clairement illustré, faisant du développement économique, de la formation et de la cohésion sociale ses principales priorités. A travers ces thématiques, l’ensemble de la population, toutes catégories et toutes classes d’âge confondues sont prises en

considération. Le PADD de la ville de Macouria se veut être un document responsable et fidèle à une vision de la ville à court, moyen et à long terme.



Un PADD basé sur une vraie réflexion urbanistique pour mieux aménager, mieux développer et faire vivre la ville en conciliant toutes les politiques et en mobilisant tous les moyens. Macouria, c’est la ville émergente de l’agglomération du littoral, c’est une ville qui se pense par elle-même et prête à se refaire en anticipant certaines formes de mutation. C’est ainsi que ce document insiste sur le concept de résilience urbaine qui désormais résume par excellence la perception de la collectivité.

Enfin, la Ville étant “l’affaire de tous”, la vision de son développement doit être partagée et appropriée par tous les partenaires-acteurs de l’aménagement, du citoyen aux services de l’Etat. C’est ainsi sur la base des remarques compilées des personnes rencontrées, que le PADD de la ville de Macouria s’est construit ».

SOMMAIRE

LE MOT DU MAIRE 1

ENSEMBLE, REVONS PLUS GRAND ! 1

INTRODUCTION 3

UN PROJET POUR LA VILLE DE MACOURIA ET SES HABITANTS 3

UN PROJET BASE SUR UNE DEMARCHE ENGAGEE DE GESTION FONCIERE 3

UN TERRITOIRE A EQUILIBRER : LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE COMME MOTEUR DU PROJET URBAIN 4

DEVELOPPER ET STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 4

Impulser l'accueil de commerces et services au sein des polarités urbaines 4

Développer et optimiser le foncier dédié aux activités productives 5

Révéler le potentiel en matière d'offre de loisirs et de tourisme 6

MAINTENIR ET VALORISER L'ACTIVITE AGRICOLE 7

Préserver le foncier agricole et garantir son usage 7

Renforcer et structurer l'activité agricole 7

Prévoir des espaces de maraîchage urbains et des jardins partagés 8

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES 8

CONSTRUIRE UNE ARMATURE DES DEPLACEMENTS AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT LOCAL 9

Structurer la desserte routière locale et sécuriser les déplacements 9

Garantir les déplacements pour toutes les mobilités 10

UNE VILLE QUI REpond AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS 13

MAITRISER ET POLARISER L'URBANISATION 13

Une croissance démographique dynamique à équilibrer 13

Structurer le développement autour des polarités urbaines 13

PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS INNOVANTE ET ADAPTEE AUX BESOINS 15

Proposer des parcours résidentiels variés sur la commune 15

Favoriser la mixité sociale tout en équilibrant le parc de logements 15

Favoriser l'innovation urbaine et architecturale dans les opérations d'aménagement 16

TIRER PARTI D'UNE LOCALISATION STRATEGIQUE DES EQUIPEMENTS 17

Créer des centralités de quartiers par des choix d'implantation d'équipements pertinents 17

Renforcer les cœurs de vie et les polarités urbaines 17

Répondre aux besoins en équipements dans tous les quartiers 18

Permettre la création d'équipements à vocation supra communale 19

DES AMENAGEMENTS DURABLES POUR UNE VILLE RESILIENTE 20

PERMETTRE AUX MACOURIENS DE S'APPROPRIER LEUR VILLE 20

Créer des espaces publics vecteurs de lien social et d'animation 20

Adapter les espaces publics au climat tropical amazonien 20

**PRESERVER LES RICHESSES NATURELLES ET ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE, PATRIMOINE
COMMUN** 21

Maintenir une trame verte et bleue vectrice d'identité, support d'activités de loisirs et de
transparence hydraulique 21

**PRESERVER LES AMENAGEMENTS DU RISQUE D'INONDATION : CHOISIR ET REALISER DES
AMENAGEMENTS ADAPTES AUX REALITES DU TERRITOIRE GUYANAIS** 22

Un territoire inondable soumis à l'influence de la mer 22

Favoriser l'écoulement et le stockage des eaux 22

**FAVORISER LES ECONOMIES D'ENERGIE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES
NOUVELLES CONSTRUCTIONS** 23

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACE 24

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN AU SEIN DES ESPACES BATIS 24

Prioriser le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine 24

Prévoir des densités adaptées à chaque secteur 24

Favoriser les opérations d'ensemble 25

Réaffirmer les terres agricoles et naturelles 25

MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN 25

Prévoir des extensions de l'urbanisation maîtrisées pour répondre aux besoins 25

Limiter le développement de l'urbanisation spontanée 26

CARTE DE SYNTHESE 26

INTRODUCTION

Un projet pour la ville de Macouria et ses habitants

La commune de Macouria constitue un vaste territoire doté de potentialités économiques et urbaines indéniables mais soumis à des mutations très rapides qui, sans maîtrise, menacent la qualité de son développement. Ses atouts sont nombreux : une situation de porte d'entrée de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL), entre Cayenne et Kourou, une forte attractivité résidentielle, un rayonnement économique en devenir, des paysages variés et de qualité, quelques grands équipements, une histoire et une dynamique agricole...

Le projet de territoire de Macouria exprime une stratégie de développement et les ambitions pour un nouvel équilibre, une nouvelle étape de croissance. Il répond à quatre grands enjeux :

- structurer le dynamisme économique et la formation, trame globale de développement pour la commune, qui devra accompagner la croissance démographique et servira de support au développement des aménités urbaines ;
- développer toutes les mobilités, pour répondre aux besoins de structuration d'aujourd'hui et anticiper les systèmes de déplacements de demain. En effet, les évolutions à venir sur l'axe principal de la commune, la RN1, les nécessaires connexions entre les secteurs et les défis liés au développement urbain durable impliquent une prise en charge de la question des mobilités dans le projet communal, en lien avec le PDU de la CACL et le PGTD ;
- planifier la ville résiliente et évolutive, capable de s'adapter rapidement aux évolutions urbaines et sociétales. Il s'agit d'élaborer un projet urbain durable autour des polarités urbaines identifiées et englobant les différents secteurs du territoire, de façon à rationaliser et optimiser l'usage du sol ;
- préserver et renforcer l'identité locale, paysagère, écologique, architecturale, support d'attractivité touristique et de qualité de vie,

notamment par une structuration urbaine autour des deux polarités de la commune.

Ce PADD guidera l'action publique et permettra d'inscrire les projets dans une démarche d'ensemble cohérente et durable. Il visera aussi à activer des outils d'acquisition et de gestion fonciers dans une optique de maîtrise du territoire. Il est structuré en trois grandes parties déclinées en objectifs et en orientations générales :

- **un territoire à équilibrer : le développement économique comme moteur du projet urbain ;**
- **une ville qui répond aux besoins actuels et futurs ;**
- **des aménagements durables pour une ville résiliente.**

Un projet basé sur une démarche engagée de gestion foncière

Afin de mettre en œuvre le projet communal, une réflexion sur la gestion du foncier s'impose à l'échelle de la commune.

Il s'agira de s'attacher sur la période à venir à mettre en place une politique foncière communale ambitieuse, cohérente avec les besoins en logements, équipements et activités, et support pour le développement des fonctions urbaines.

La stratégie communale visera donc une « municipalisation » du foncier qui permettra de structurer l'action publique et de mettre un œuvre un suivi des divers projets.

UN TERRITOIRE A EQUILIBRER : LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE COMME MOTEUR DU PROJET URBAIN

Située aux portes de l'agglomération du centre littoral et à l'interface avec la Communauté de commune des savanes, la commune de Macouria dispose d'un fort potentiel économique, qui doit être activé en cohérence avec le développement démographique en cours et à venir. Les enjeux sont nombreux : équilibrer les fonctions urbaines en associant développement économique, formation et croissance de la population, répondre aux besoins des entreprises désireuses de s'installer sur le territoire, permettre la création d'emplois locaux, limiter les migrations pendulaires, renforcer l'animation de la vie locale, ou encore favoriser l'équilibre social.

Ainsi, le développement économique est l'axe structurant du développement urbain de la commune. Il devra accompagner la croissance démographique de la commune, afin de faire de Macouria une commune active. La structuration du développement économique s'impose sur l'ensemble du territoire et se décline par secteurs de la commune, en adéquation avec leurs caractéristiques.

Cette structuration passera par un maillage pertinent et multimodal entre les espaces de la commune, afin de faciliter les déplacements pour toutes les mobilités et ainsi resserrer les liens entre les quartiers, souvent éloignés.

Développer et structurer le développement économique

La municipalité place le développement économique de la commune comme support de structuration du développement urbain, car indispensable à l'équilibre des fonctions urbaines et à l'épanouissement social. Il s'agit ainsi de valoriser sa position de porte d'entrée d'agglomération pour l'implantation d'activités et de proposer un véritable « parcours économique » sur la commune.

Le projet de territoire vise à positionner Macouria comme territoire attractif et rayonnant en répondant aux besoins de foncier économique des habitants actuels et offrir de nouvelles perspectives pour de nouveaux arrivants. Il s'agira

de compléter l'offre économique dans les polarités urbaines existantes et d'identifier de nouveaux sites propices à l'implantation d'activités spécifiques.

En conséquence, le développement économique est un préalable à l'accueil de nouveaux habitants afin de rompre avec la dynamique d'un développement centré sur l'habitat.

Impulser l'accueil de commerces et services au sein des polarités urbaines

Des commerces et services de proximité qui renforcent les polarités urbaines

La commune de Macouria présente une croissance démographique dynamique et une demande forte de la population en commerces et services de proximité. Ce constat représente un fort potentiel de développement de l'économie présente, qu'il s'agit de structurer afin de renforcer la qualité de vie dans les espaces urbains.

- Les deux polarités urbaines, Tonate/Ste Agathe et Soula/Sablance, représentent les espaces d'accueil privilégiés des commerces, services et activités tertiaires de proximité :
 - **le renforcement de l'attractivité du centre-bourg de Tonate** et de son extension Sainte-Agathe, repose sur le **déploiement de l'offre de commerces et de services de proximité** (superette, restauration, commerces spécialisés...);
 - le quartier **cœur de Soula**, polarité macourienne, présente un potentiel de développement des commerces et services de proximité avec des **locaux commerciaux disponibles** au sein d'un secteur en fort développement.

On veillera à éviter la dispersion des commerces et services de proximité hors du tissu urbain.

Permettre le développement tertiaire dans les pôles urbains

Le projet communal vise également à prioriser **l'accueil d'activités tertiaires sur les deux pôles urbains de Tonate et Soula**.

En effet, la production d'une **offre immobilière de type bureau** se prête particulièrement à une implantation en milieu urbain et favorise la mixité des fonctions dans les tissus urbains. Ces formes d'activités génèrent la création d'emplois locaux qualitatifs, susceptibles de générer des activités présentes.

Une attention particulière sera portée au développement de l'activité dans le secteur de Soula, quartier prioritaire dans le cadre de la politique de la ville, qui met le développement économique au cœur des projets de rénovation urbaine.

Isoler les activités génératrices de nuisances des zones habitées

Certaines activités tertiaires ne peuvent être localisées à proximité des zones habitées. Leurs implantations résulteront ainsi de choix stratégiques favorisant leur desserte et leur bon fonctionnement :

Ainsi, le **pôle aéronautique** (aéropôle) comprenant un pôle formation entourant le projet d'aérodrome sera situé à Quesnel, afin de ne pas générer de nuisances dans les zones habitées. Cette localisation à l'interface avec Monstinary-Tonnégrande contribuera à l'attractivité de la zone sur le plan touristique. Ce pôle offrira aussi les conditions pour assurer le délestage des avions sur le sol guyanais.

Par ailleurs, **le projet de centre de traitement des déchets ménagers (ISDND)** sera positionné à l'écart des zones d'habitat denses afin de limiter les nuisances.

Développer et optimiser le foncier dédié aux activités productives

La commune regroupe quelques établissements économiques emblématiques dans le secteur industriel, artisanal et logistique, (Energie Guyane, Béton plus...). Néanmoins, dans une perspective de croissance démographique dynamique, il s'agit de renforcer la présence d'activités productives sur le territoire et ainsi maintenir la mixité des fonctions, essentielle à l'équilibre urbain. De plus, il s'avère nécessaire de structurer la localisation des activités afin d'éviter les conflits d'usages dans les zones habitées et assurer la qualité de l'accueil des établissements.

■ Ainsi, le projet communal vise à permettre l'accueil d'activités de la sphère productive dans une commune située en entrée d'agglomération :

- l'offre en foncier économique sera confirmée au sein **des deux zones d'activités économiques existantes à Soula**, partiellement remplies, afin de favoriser **l'optimisation du foncier** déjà aménagé. Cette offre sera fléchée plus particulièrement pour les **activités artisanales de proximité** ;
- l'offre en foncier dédié aux activités productives sera concentrée sur la **création d'un parc d'activités économiques d'environ 25 ha à Maillard**, capable d'accueillir les porteurs de projets désireux de s'installer sur un secteur stratégique. Ce nouveau parc, qualifié de « **Polypôle** » sera dédié à **l'accueil d'activités artisanales et industrielles**, ne pouvant s'insérer en milieu urbain. Cette zone d'activité sera orientée vers l'accueil de petites et moyennes entreprises et préférentiellement sur **les activités innovantes, notamment orientées vers la bioconstruction** ; une attention particulière sera portée à la qualité des aménagements et au traitement des interfaces avec les zones naturelles et résidentielles alentours. Le traitement de l'accès depuis la RN1 favorisera toutefois l'attractivité de la zone ;
- afin de répondre au besoin de stationnement des véhicules de transports et poids lourds pour **les activités logistiques, une zone d'activité d'environ 3 ha est envisagée à la Bordelaise**. Le positionnement de cette zone d'activité au croisement des axes de

transit permettra un accès facile et répondra ainsi à une demande existante tout en limitant les conflits d'usage dans les espaces habités.

La création de zones d'activités devra favoriser la qualité des aménagements, et notamment l'intégration paysagère des sites, le traitement de l'interface avec les espaces naturels et agricoles, la bonne gestion du stationnement et des accès vers les autres secteurs de la commune, les réseaux et le traitement des effluents.

De plus, et afin de répondre aux besoins de l'agglomération en matériaux de construction, on **maintiendra les capacités d'extension de la carrière de Carapa** et on permettra l'ouverture d'une carrière en continuité de l'existante.

Révéler le potentiel en matière d'offre de loisirs et de tourisme

La commune de Macouria compte deux grands équipements touristiques structurants - le zoo et le jardin botanique - et plusieurs sites de loisirs (ULM, karting, équitation...). Ces équipements emblématiques et générateurs de croissance touristique à l'échelle de la Guyane et dont les atouts sont indéniables pour l'essor économique de la commune.

La commune présente également un patrimoine paysager et naturel de qualité, avec une façade atlantique et plusieurs canaux, qui pourraient être valorisés.

Ainsi, divers sites aux fortes valeurs paysagères et/ou récréatives feront l'objet de projets d'aménagements légers afin d'offrir des espaces de qualité pour l'accueil du public. Une attention toute particulière devra être portée à la préservation des espaces dans cette démarche de valorisation des sites.

■ Le projet communal vise à développer un **potentiel d'accueil d'activités et de structures liées au tourisme, à l'éco-tourisme et à renforcer le lien entre eau et aménagements**. L'accès à la nature et la découverte des paysages seront favorisés à travers :

- une **offre touristique et de loisirs à Pointe Liberté**, en lien avec le Conservatoire du littoral et la CACL compétente en matière de tourisme, qui devra intégrer une réflexion sur les accès au site. Le projet envisagé à Pointe Liberté comprendra :

- une **offre de transports et de loisirs avec la future gare fluvio-maritime** : loisirs nautiques et circuits de découverte des nombreux sites d'intérêt proches ;
- l'aménagement d'un **sentier d'observation et de l'accès à la plage à Pointe Liberté** (stationnement, aire de pique-nique, offre de restauration flottante...);
- la mise en place d'une stratégie de préservation du patrimoine d'intérêt par la **valorisation des canaux Brémont et Saint-Jean-Baptiste** à Tonate afin de créer des espaces collectifs de loisirs et de détente en plein air à proximité des espaces habités ;
- l'aménagement d'un **accès à la mer et au Moulin de Sablance** à Sablance qui figurera dans le projet de réhabilitation du secteur ;
- la création d'un **espace de détente au Lac Maillard**.

■ **Deux projets pédagogiques** autour de l'environnement compléteront l'offre du jardin botanique :

- la création d'un **jardin pédagogique à la Carapa** ;
- l'ouverture au public du **Conservatoire botanique du Palmier** à la Bordelaise.

■ Enfin, **deux équipements structurants de tourisme et de loisirs** sont envisagés :

- un **aérodrome à Quesnel** qui permettra à terme la desserte et le délestage des avions, au sein d'un futur pôle aéronautique de Macouria, qui viendra compléter l'offre de loisirs existante (ULM) ;
- un **hippodrome sur le secteur Matiti**, projet d'intérêt régional porté par la CTG.

Les équipements de loisirs, les structures d'accueil spécifiques génèrent des flux et de l'animation. Ils seront encouragés en particulier à proximité des polarités urbaines, afin de faciliter leur desserte en réseaux et leur accessibilité pour toutes les mobilités et la gestion des flux.

Néanmoins, les projets d'agrotourisme seront maintenus en zone agricole.

Maintenir et valoriser l'activité agricole

Macouria, commune historiquement agricole est identifiée par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) comme l'un des deux pôles agricoles productifs majeurs de l'agglomération cayennaise.

La commune présente une évolution positive de la surface agricole utile sur les dernières périodes et regroupe un nombre significatif d'agriculteurs.

De plus le secteur de Matiti (agropôle) accueille un lycée agricole, qui permet la formation d'actifs compétents pour intervenir dans le domaine et participer au développement des activités sur le territoire.

L'implantation, à proximité du Lycée agricole de Matiti, d'une Maison Régionale de l'Agriculture et de l'Agroalimentaire, accueillant notamment des organismes de formation, de recherche, d'appui au développement du secteur agricole et les principales organisations professionnelles, représente également une opportunité pour le développement du secteur agricole. La Chambre d'Agriculture de la Guyane est également localisée à Tonate.

Afin de garantir la cohérence avec ces objectifs supra-communaux, et ainsi contribuer à l'autonomie alimentaire du territoire, le projet de territoire vise à intensifier l'activité agricole, grâce à la préservation du foncier agricole, la valorisation de l'activité agricole et l'amélioration de l'accueil des agriculteurs.

Préserver le foncier agricole et garantir son usage

Les terres agricoles sont soumises à une pression foncière importante à Macouria. Le mitage des espaces agricoles et le détournement de la vocation agricole à des fins résidentielles est un phénomène récurrent. On dénombre ainsi environ 2000 constructions spontanées en zone agricole en 2011 localisées principalement à Matiti, Préfontaine et Trois Rois. Un nombre qui a doublé en 10 ans, soit près de 900 ha artificialisés.

- Le projet communal, notamment à travers sa politique foncière, vise à **préserver et valoriser les terres agricoles**, particulièrement celles présentant une bonne qualité agronomique, par une **nouvelle gestion et distribution du foncier**, axée sur la **municipalisation du foncier**.

Il s'agit de **limiter la consommation urbaine de terres agricoles** et la spéculation foncière, tout en permettant le développement des activités agricoles, agroalimentaires et agrotouristiques dans les secteurs en mutation.

Ainsi, les réflexions et les actions collectives visant à réduire le phénomène d'urbanisation spontanée doivent être poursuivies, notamment les politiques de cession foncières qui permettent d'endiguer le phénomène de détournement.

Le foncier agricole communal doit être maintenu dans le domaine public, afin de préserver sa vocation agricole. Dans le cadre d'une politique foncière communale ambitieuse, la municipalisation de terres agricoles pourra également intervenir afin de favoriser leur préservation et l'installation de jeunes agriculteurs.

Dans les secteurs agricoles à préserver, **une protection stricte sera énoncée**, notamment via la **mise en place de procédures type zones agricoles protégées (ZAP)**, une servitude d'utilité publique qui s'applique sur des périmètres définis, seront instaurées sur les secteurs stratégiques (Matiti, secteur Quesnel et Préfontaine). L'établissement d'une ZAP interviendra en parallèle de la révision du PLU et s'ajoutera aux prescriptions du document d'urbanisme.

En effet, la préservation des paysages agricoles constituera l'une des pierres angulaires du renforcement de l'identité de Macouria.

Renforcer et structurer l'activité agricole

La commune de Macouria regroupe un certain nombre d'établissements de production agricole, notamment à Césarée et Matiti, et des établissements agroalimentaires permettant la transformation des productions locales (SOLAM, Miellerie, Brûlerie Chaulet...). L'activité agricole pourrait être impulsée par la création de structures de valorisation et de transformation des productions, afin d'assurer le maintien de ce secteur productif en mutation

- Dans ce contexte, le projet communal vise à :
 - permettre la **création d'une zone d'activité à vocation agricole et agroalimentaire**, permettant la transformation et la valorisation des productions agricoles locales. Un secteur d'une superficie comprise entre **150 et 200 hectares est identifié à Matiti sur du foncier communal** ;
 - mettre en place une véritable **dynamique de « parcours professionnel »** à l'échelle de la commune, basée sur la présence du lycée agricole mais

également d'organismes de formation de la Maison régionale de l'agriculture et agroalimentaire, afin de former des actifs susceptibles d'apporter des compétences dans les établissements agricoles et agroalimentaires existants ;

- **améliorer la desserte et le maillage des espaces agricoles**, afin de faciliter le transport et les déplacements, grâce notamment à une **liaison routière entre Matiti et la Césarée**.
- Par ailleurs, la **diversification des activités des agriculteurs** est un enjeu pour le maintien des exploitations, qui ne doit pas autant entraîner un changement de destination des espaces agricoles. Ainsi, la construction de bâtiments d'activités sera encadrée par le règlement du PLU afin de répondre aux besoins tout en préservant les terres arables. Les projets ponctuels agrotouristiques seront limités au soutien de l'activité agricole.

Prévoir des espaces de maraîchage urbains et des jardins partagés

La possibilité de cultiver son jardin est l'un des motifs d'installation des ménages en milieu rural plutôt qu'en ville, dynamique qui peut générer l'étalement urbain sur les terres agricoles.

- Afin de répondre à la demande des habitants de disposer de surfaces à cultiver, **on encouragera l'insertion de jardins partagés dans les projets urbains**, et particulièrement dans les quartiers denses d'habitat collectif. Cette démarche permettra de renforcer la cohésion socio-urbaine et permettra de renforcer l'action de la politique de la ville dans les quartiers concernés.
- Par ailleurs, le projet communal vise à permettre le maintien d'une activité agricole vivrière sur la commune, et propose de **réserver des espaces agricoles de qualité sur du foncier communal à disposition des ménages des bourgs**. Ainsi, des **jardins communaux** seront mis à disposition des Macouriens dans des secteurs dont les qualités agronomiques sont reconnues : Bordelaise, Matiti, et Quesnel. Ces projets seront encadrés et suivis par la commune.

Favoriser le développement des communications numériques

Le niveau d'équipement d'un territoire en matière de communications numériques constitue un critère important pour les entreprises et les habitants. La desserte en ce domaine reste limitée sur la commune de Macouria, les niveaux de débits internet restant faibles en dehors des secteurs les plus denses, Tonate et Soula (supérieur à 30 Mbits/sec).

En cohérence avec les orientations du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de la Guyane, approuvé en 2015, le PLU vise à encourager le développement des communications numériques pour assurer l'essor économique du territoire. En effet, le projet communal vise à faire de Macouria une ville connectée et d'offrir un haut niveau de télécommunication à tous ses habitants.

En effet, selon le SDTAN, l'amélioration du niveau de service permettrait un cycle vertueux d'innovation sur les services numériques. De nombreuses applications qui vont requérir de la vidéo Haute Définition (HD), de la visioconférence, des transferts de données volumineux, se développent ou vont apparaître, utiles pour le secteur résidentiel mais nécessaires aux activités professionnelles. L'amélioration des communications numériques permettrait également le développement du télétravail et la réduction des déplacements contraints.

- Ainsi, le projet communal **vise un développement des communications numériques et le déploiement de la fibre optique dans les quartiers**, à l'image de la desserte du secteur de la Carapa.

Il s'agit alors d'installer ou de prévoir l'installation des équipements dans chaque opération d'aménagement et d'anticiper le passage de gaines dans les aménagements en cours et futurs.

Construire une armature des déplacements au service du développement local

La commune de Macouria est traversée par la RN1, axe de transit entre l'agglomération cayennaise et l'Ouest guyanais. Les déplacements en voiture individuelle sont favorisés par ce type d'aménagements de transit.

Néanmoins, les mobilités douces restent fortement représentées à l'échelle des quartiers de la commune. En effet, le niveau relativement faible de motorisation des ménages implique une diversité des modes de déplacements, qu'il s'agit de favoriser et de faciliter.

Le projet de doublement de la RN1 entre le pont du Larivot et Tonate implique d'anticiper dès aujourd'hui les mutations à venir. Les orientations du projet communal en matière de transports et déplacements visent à garantir la performance des réseaux et le bon fonctionnement urbain et économique du territoire. Ces aménagements favoriseront le développement des mobilités actives et permettront la desserte en transports en commun. De plus, le transport fluviomaritime sera développé.

Structurer la desserte routière locale et sécuriser les déplacements

La RN1 traverse Macouria et accueille des flux quotidiens importants, de transit local, intercommunal et régional. La dangerosité de l'axe est avérée. Cette voie à double sens est le principal axe de déplacements entre les secteurs de la commune, et génère une coupure entre les secteurs, notamment au sein des polarités urbaines de Soula-Sablance et Tonate.

Concilier la fonction de transit de la RN1 avec les enjeux de développement local de Macouria

Le projet de réaménagement de la RN1 à Macouria vise à doubler la voie et à garantir la qualité des déplacements. Il s'agit de maintenir des conditions de circulation satisfaisantes pour le trafic longue distance tout en améliorant la sécurité routière pour tous les usagers et permettant la circulation des transports en commun et des mobilités actives.

Il s'agit également d'accompagner l'urbanisation des secteurs traversés et donc de répondre aux enjeux de développement local. En effet, la N1 représente actuellement une coupure urbaine entre certains quartiers de Macouria, particulièrement, qu'il s'agit d'atténuer afin de recréer des coutures urbaines. Ce réseau viaire accueille des flux significatifs, avec plus de 17 000 véhicules par jour entre Soula et le pont du Larivot, dont 2/3 de flux internes à la CACL. S'y côtoient des voitures, scooters, cyclistes et piétons, camions et transports collectifs.

Ainsi, le **doublage de la RN1 et du pont**, qui seront passés en 2x2 voies jusqu'à Tonate, représente une opportunité de sécuriser les déplacements en marquant la séparation des flux.

- Une attention particulière devra être portée à la traversée des espaces urbanisés, particulièrement entre Soula et Sablance, par la **création d'une vraie couture urbaine**, incluant l'aménagement de la RN1 en **boulevard urbain sur les secteurs habités**, une programmation urbaine (logements et activités s'intégrant en milieu urbain) et des formes bâties recréant un paysage urbain invitant l'automobiliste à ralentir.
- On veillera à la sécurisation des accès à la RN1, notamment aux intersections avec les quartiers Maillard, Belle terre et Belle humeur.
- Surtout, on permettra des **franchissements piétons nombreux et sécurisés** afin de faciliter la traversée de la voie et renforcer les connexions entre les secteurs de la commune. Le franchissement de la RN1 entre Pointe-Liberté et Belle Humeur est un point central pour l'aménagement de l'axe, afin de sécuriser les déplacements piétons et cyclistes vers la future gare fluviomaritime et le pôle de loisirs.
- Aussi, la **qualité du traitement des entrées de ville** sera prise en compte, au niveau de Soula et de Tonate, avec des aménagements permettant de marquer des séquences urbaines et paysagères limitant l'impact du trafic sur la qualité de vie dans les quartiers.
- Un travail de végétalisation des **abords de voirie** sera mené au fil des aménagements, permettant de **créer un couvert végétal** apportant de l'ombre et atténuant les nuisances sonores.

Créer des itinéraires alternatifs à la RN1 pour la desserte locale

La RN1 relie aujourd'hui les principaux pôles du territoire en plus de sa fonction interurbaine, générant dangerosité de l'axe et surcharge en heures de pointe.

Ainsi, le dédoublement de cet axe du pont du Larivot à Tonate est un enjeu prioritaire pour la commune, en parallèle du réaménagement de la route nationale.

- Le projet communal vise la **création d'une voie secondaire pour décharger la RN1 des flux de desserte locale**, dans un premier temps sur le tronçon stratégique entre le pont du Larivot et Soula. A terme, cette voirie secondaire permettra des accès facilités aux futures gares fluviomaritime de Pointe Liberté et de Soula, notamment pour les transports en commun. La création d'une voie secondaire parallèle à la RN1 entre Soula, Maillard et Tonate permettra de **créer des liens entre les secteurs et favorisera l'extension éventuelle des polarités de Farnous et de Maillard**, afin de ne pas congestionner la RN1 ;
- Un **accès à la future zone d'activités économique (ZAE) Maillard** depuis la RN1 sera créé. L'extension de Tonate impliquera également la création de **nouveaux accès sur la RD5** et d'un maillage secondaire, afin de fluidifier le trafic de la RN1 sur ce secteur, et d'ouvrir un accès direct vers Montsinéry.
- Enfin, le projet communal envisage la **création d'une voie entre Soula et Carapa** ainsi que le renforcement et la **requalification de la voirie entre Tonate et Préfontaine**, dans l'optique de la construction d'un nouveau lycée.

Garantir les déplacements pour toutes les mobilités

Les enjeux de développement durable impliquent une action collective vers la réduction des émissions de gaz à effets de serre, notamment générées par les déplacements motorisés. De plus, il apparaît nécessaire de faciliter les déplacements pour toutes les mobilités afin de permettre l'accès à l'emploi à une population jeune, modeste et faiblement motorisée. Le développement économique en sera favorisé, ainsi que l'accès aux équipements et services, débouchant sur une amélioration de la qualité de vie dans la commune.

Structurer un réseau de transports fluviomaritimes

La commune est située à proximité directe de la rivière de Cayenne et dispose de deux accès, à la pointe Liberté et au Sud de Soula. Le centre-ville de Cayenne, pôle économique et administratif, n'est pourtant accessible que par la route, impliquant des temps de déplacements longs qui pourraient être sensiblement réduits par la circulation sur le fleuve.

En effet, la proximité aux espaces habités offre des opportunités de développement des déplacements fluviomaritimes.

A l'échelle de l'agglomération, un projet de navette fluviale est à l'étude afin de connecter le vieux port de Cayenne et le bourg de Montsinéry, en passant par Pointe Liberté et Soula.

- Le projet communal affirme la volonté de voir se développer ces services de **transports en commun fluviomaritimes** empruntant la rivière de Cayenne pour rejoindre le vieux port de Cayenne :
 - Une **gare fluviomaritime sera localisée à Pointe Liberté**, au bout du sentier d'accès au site. L'équipement pourra être efficace s'il est accompagné **d'aménagements dédiés** : ainsi, l'accès en transports en commun, à pied ou en vélo devra être possible, une offre de stationnement permettra d'assurer l'intermodalité et la présence sur le site de services de restauration pourra être envisagée via des structures flottantes. L'intégration paysagère du site sera un point de vigilance afin de ne pas dégrader un site aux qualités environnementales avérées.
 - Une **seconde gare fluviale sera localisée aux rives de Soula**, afin de permettre la desserte du quartier de Soula en cours de développement. Une réflexion sur les accès et les stationnements devra être entamée afin de permettre un bon fonctionnement de la gare.

Favoriser les déplacements actifs

Bien que les habitants de Macouria, en particulier les plus jeunes et les plus modestes, soient nombreux à se déplacer à pied ou à vélo, les aménagements des voiries restent encore peu favorables à ces modes de déplacements, dits actifs. Ainsi, le projet communal, dans l'objectif de favoriser les déplacements de tous les habitants et de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effets de serre, vise à permettre et favoriser le développement des mobilités actives entre les secteurs de la commune.

Afin de favoriser la pratique de la marche et du vélo, il s'agit de proposer des itinéraires sécurisés, continus et confortables grâce à des cheminements adaptés.

■ Le projet communal, **dans la continuité de la dynamique engagée à Tonate (cyclisation et piétonisation du bourg, rue Constant, Catayé, Heder....)**, vise à :

- **L'aménagement de trottoirs et voies cyclables** dans tous les quartiers et dans les opérations futures, et étudier la faisabilité dans les quartiers existants ;
- Poursuivre la **requalification des voiries du bourg de Tonate** afin de renforcer la qualité de l'aménagement : les voiries seront aménagées afin d'offrir des trottoirs et des voies cyclables confortables et continus, des éclairages publics performants et des aménagements cohérents ;
- permettre à chacun de **rallier les polarités** urbaines de Macouria (Tonate, Soula), mais également de **desservir efficacement les principaux équipements**, notamment scolaires et les futurs pôles de transports, gares routières et fluvio-maritimes ;
- favoriser un urbanisme plus compact et des centralités regroupant « à portée de pied » arrêt de transports en commun, équipements, commerces, services afin d'encourager la marche grâce au recours aux opérations d'ensemble, qui permettent de garantir la cohérence du maillage, à l'image des opérations récentes à Sainte-Agathe.

■ Ainsi, des voies dédiées aux modes actifs, continues et directes seront aménagées le long de la RN1, et renforcées au niveau des pôles urbains, en particulier entre Soula et la gare fluvio-maritime, afin de sécuriser les flux actuels déjà importants :

- **réalisation d'aménagements spécifiques pour les piétons et les cyclistes**, de type voies vertes le long de la RN1 ;
- réalisation de **trottoirs et pistes cyclables en milieu urbain** et péri-urbain ;

Une attention particulière sera portée au traitement des entrées de ville.

Favoriser le développement des transports collectifs

La commune est desservie par un système de transports en commun qui manque de structuration. Néanmoins, les polarités urbaines, densément peuplées, pourraient facilement être raccordées à un réseau de transports collectifs performant, intercommunal et communal. Un travail sur l'interconnexion pourrait être mené. De la même manière, le covoiturage et l'autostop sont des pratiques régulières à Macouria, malgré le manque d'aménagements favorisant ces modes de déplacement semi-collectif.

■ Le projet communal affirme la volonté de voir se **développer et se structurer le service de transports en commun**, irriguant les quartiers de Macouria et permettant de relier les communes de Cayenne et Matoury à l'Est et Kourou à l'Ouest. Ce réseau de transport en commun desservira les quartiers, les pôles résidentiels et les zones d'activités, en assurant en priorité la connexion des équipements et des futures gares routières et fluvio-maritimes en projet.

■ La mise en place d'un **Bus à haut niveau de service (BHNS) intercommunal entre Balata et Tonate** à l'occasion du réaménagement de la RN1 est anticipée dans le projet communal. Le BHNS est envisagé dans un premier temps entre Balata et Soula, et desservira les divers pôles urbains pour à terme être étendu jusqu'à Tonate. Il permettra de rejoindre en un temps limité le cœur de l'agglomération en **assurant l'interconnexion** avec d'autres modes de transports. Un BHNS se distingue d'un bus classique car il roule sur sa propre voie et dispose de la priorité aux carrefours. Il offre aux usagers une grande qualité de service associant la régularité, le cadencement, la vitesse et la qualité des connexions avec les autres lignes ou réseaux de transports.

■ Le projet communal prévoit **l'aménagement de gares routières dans les deux pôles principaux, Tonate et Soula**, dans une logique d'accessibilité, de proximité avec les grands équipements générateurs de flux et de centralité.

Elles comprendront des **espaces dédiés au co-voiturage et à l'autostop**, pratiques en plein développement qu'il est possible de structurer.

Ainsi, et dans un premier temps, un véritable « **hub mobilité** » sera **aménagé à l'entrée du quartier de Soula**, afin de structurer les mobilités en transports collectifs. On veillera à son intégration urbaine et architecturale au sein du tissu urbain : accessible, et bien indiquée, elle comprendra des stationnements pour automobiles et deux-roues, ainsi que des espaces dédiés au covoiturage.

UNE VILLE QUI REPOND AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS

Maitriser et polariser l'urbanisation

Au sein de l'agglomération CACL, la commune de Macouria est identifiée comme un des pôles de développement de l'urbanisation permettant l'accueil d'une croissance démographique très dynamique. La commune est concernée par trois secteurs de l'OIN et reste très attractive entre l'agglomération de Cayenne et Kourou. Ainsi, les perspectives de développement démographique laissent entrevoir une croissance forte de l'urbanisation qu'il s'agit de planifier et de structurer pour maintenir la qualité de vie dans la commune.

Une croissance démographique dynamique à équilibrer

La commune de Macouria présente une démographie dynamique et reste un secteur attractif au sein de son agglomération. La Municipalité souhaite pour autant garantir un développement soutenable et équilibré de Macouria, sans dépasser les tendances observées sur la période précédente. Ainsi, le projet communal s'appuie sur le maintien de l'essor démographique observé sur la période 2008-2013, soit une **croissance annuelle de la population de 4,5 % en moyenne**.

Ce taux de croissance implique **l'accueil de 11 000 habitants supplémentaires d'ici à 2030, pour atteindre 23 000 habitants**. Cet effort, qui équivaut à un quasi doublement de la population, devra être **soutenu par un développement économique dynamique** et implique de **prévoir l'ensemble des services, structures et équipements, liés à cette croissance**, afin de garantir l'accès à l'emploi et l'équilibre social de la commune. Pour y parvenir, la commune innovera et mobilisera l'ensemble des partenaires autour d'objectifs partagés.

Ainsi, en intégrant le calcul du point mort, le besoin lié à ce niveau de croissance démographique est estimé à **environ 4400 logements à horizon 2030**, soit une moyenne de 290 unités à produire par an. **Les secteurs identifiés par l'OIN contribueront à cette production de logements**, sur la base d'un phasage de

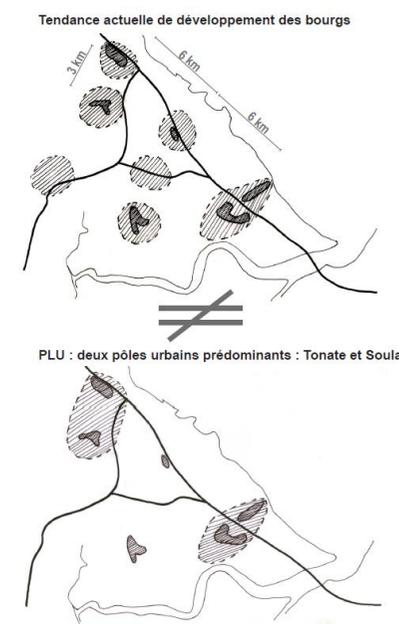
l'urbanisation de ces secteurs au fur et à mesure du déploiement des équipements urbains.

La production de nouveaux quartiers, la densification et l'extension des espaces existants impliquera ainsi la création d'équipements, notamment scolaires, qu'il faut d'ores et déjà planifier. Il est également primordial de structurer le développement pour garantir la cohérence de l'urbanisation et maintenir des espaces de vie collectifs.

Structurer le développement autour des polarités urbaines

L'urbanisation de Macouria se caractérise sur la dernière période par un étalement urbain significatif et la juxtaposition d'opérations d'ampleur, générant un manque de lisibilité et une faible animation des milieux urbains. Le projet de territoire vise ainsi à créer les conditions favorables au développement local et à la cohésion sociale.

Macouria est historiquement organisée autour du bourg de Tonate, centre traditionnel de la commune, dont le quartier Sainte-Agathe représente la dernière extension. Plus récemment, la polarité de Soula et Sablance, son extension de l'autre côté de la N1, s'est structurée, par des opérations d'ensemble et des dynamiques d'urbanisation spontanée. Ces quartiers représentent les deux polarités urbaines de Macouria, regroupant des fonctions diverses : pôles administratifs, commerciaux et d'équipements. Ils présentent également des espaces publics fédérateurs. Il s'agira de s'appuyer sur cette structure existante pour le développement urbain à venir.



Renforcer en priorité les deux pôles urbains principaux, Tonate et Soula

Le projet communal vise une **production de logements planifiée de manière à renforcer les deux polarités existantes**, suivant une organisation polycentrique et hiérarchisée. Les deux secteurs sont identifiés pour la mise en œuvre de l'**OIN**, qui pourra être support de ce développement.

Tonate est confirmé en tant que bourg-centre de la commune de Macouria, pour l'accueil de logements, des principaux services administratifs, scolaires et d'équipements structurants à l'échelle du bassin de vie, afin de constituer un pôle relais entre Cayenne et Kourou. **Le quartier se développera vers le Sud, vers la constitution d'une polarité Tonate/Préfontaine.**

Le pôle de Soula est également conforté afin d'équilibrer l'offre de logements récemment construite par des activités, équipements et services.

Le projet communal prévoit de **concentrer le développement urbain dans et autour de ces polarités**, afin d'assurer une urbanisation cohérente et permettre au plus grand nombre l'accès aux aménités urbaines.

Le développement du logement est **envisagé dans un second temps, une fois l'ensemble des équipements des premières phases réalisés et en cohérence avec le développement des transports en commun.**

Ces pôles de vie urbaine, fréquentés par tous, permettront de renforcer la cohésion sociale dans la commune et de préserver un lien entre les divers secteurs habités. Ces deux polarités sont identifiées pour une desserte future en transports en commun.

Néanmoins, les formes urbaines et les densités de logements seront adaptées à l'existant sur les secteurs, afin de garantir la cohérence des aménagements, la qualité du cadre de vie et de maintenir des espaces de respiration dans les espaces urbains.

Permettre l'optimisation des pôles urbains secondaires

Caractérisés par une plus forte accessibilité depuis Cayenne, **les secteurs résidentiels de Maillard, Farnous, et Belle Terre/Belle Humeur/Pointe-Liberté** ont vocation à être **optimisés et étendus de manière maîtrisée** tout en conservant un **cadre paysager de qualité**. On structurera ces secteurs par la création d'espaces collectifs qualitatifs et on veillera à garantir l'accessibilité pour toutes les mobilités par la qualification des voiries et le développement des transports en commun. Le respect des formes urbaines existantes sera également central dans le développement de ces secteurs.

Préserver la qualité du cadre de vie des pôles urbains tertiaires

Caractérisés par leur éloignement aux réseaux, les hameaux suivants demeurent des secteurs résidentiels de faible densité qu'il conviendra de **conforter en permettant une densification et des extensions limitées : Norino ou encore Kamuyeneh/Yapara.**

Limiter l'urbanisation linéaire le long de la RN1

L'urbanisation de Macouria s'est historiquement développée le long de l'axe de la RN1, avec plus d'une centaine d'accès riverains dénombrés en 2014 entre Pointe Liberté et Tonate.

En tenant compte de l'existant, l'urbanisation diffuse linéaire sera maîtrisée et conditionnée au développement du maillage secondaire, notamment entre Soula et la Carapa et recentrée sur le renforcement des différentes.

Produire une offre de logements innovante et adaptée aux besoins

Proposer des parcours résidentiels variés sur la commune

La population de Macouria se caractérise par une forte proportion de familles nombreuses et une population jeune, avec une augmentation des personnes vivant seules ou en couple. La composition du parc de résidences principales présente un nombre très important de logements de taille moyenne et un nombre insuffisant de petits ou de grands logements, qui peut sembler en inadéquation avec les besoins de la population.

Il s'agit d'adapter le parc de la commune aux besoins de la commune, pour favoriser la continuité des parcours résidentiels sur le territoire.

Produire une offre de logements diversifiée

Le parc de logements de Macouria se décompose entre une part significative d'habitat social et un parc privé peu diversifié. Le parc est essentiellement composé de maisons individuelles, et comprend peu de locatif privé. Les typologies urbaines sont diverses, avec un équilibre récent au profit de l'habitat collectif suite aux grandes opérations de constructions de Soula et Sainte-Agathe. L'habitat individuel reste la forme de logements principale sur le territoire communal, avec le développement d'un parc d'individuel groupé dans les opérations récentes (Soula, Sainte-Agathe, Belle humeur). Par ailleurs, les lotissements récents comprenant essentiellement de l'habitat individuel pur présentent des densités plus élevées qu'auparavant, avec des constructions sur de plus petites parcelles (entre 400 et 800 m² par parcelle, à Maillard notamment, mais aussi à Soula), qui permettent l'accès à la maison individuelle à de jeunes ménages d'actifs.

- Il s'agit sur la commune de produire des typologies de logements diversifiées afin de répondre à la variété des parcours résidentiels des habitants :
 - les programmes de construction devront permettre le **rééquilibrage du parc au profit notamment des petits et très grands logements** afin de

répondre à la demande de personnes vivant seules, en couple ou des familles nombreuses ;

- on poursuivra la diversification des typologies à travers **l'augmentation de l'offre de locatif privé, notamment en logements individuels groupés**, afin de répondre à la demande de jeunes ménages ;
- la **diversification devra se décliner par quartier et au sein des quartiers**, en cohérence avec les « manières d'habiter » : ainsi, les pôles urbains présenteront des typologies variées, allant du logement collectif à l'individuel pur, quand les secteurs secondaires maintiendront des formes urbaines moins denses, tournées vers l'habitat individuel (Maillard, Farnous, Belle Terre/Belle humeur).

Une attention particulière devra être portée à la qualité architecturale et paysagère des opérations futures.

Permettre l'accueil des personnes âgées

On encouragera l'accueil des établissements dédiés à l'accueil de personnes âgées, afin de favoriser la mixité générationnelle et anticiper les problématiques liées au vieillissement de la population.

Favoriser la mixité sociale tout en équilibrant le parc de logements

La mixité spatiale est indispensable afin de favoriser les échanges et la construction de liens sociaux à l'échelle de la commune. La commune de Macouria, soumise à l'article 55 de la loi SRU imposant une part de 25% de logements sociaux dans le parc total, dépasse largement ce niveau. Entre 2012 et 2015, avec l'aménagement de la ZAC de Soula, le nombre de logements sociaux a plus que doublé au sein de la commune, qui concentre en 2015, 60% de l'effort à l'échelle de la CACL. Cet effort s'est toutefois soldé par une concentration de l'habitat social sur des emprises importantes. Ainsi, on vise la mixité sociale dans ces secteurs ne présentant pas l'équilibre entre logements privés et sociaux.

- Le projet communal vise à **rééquilibrer la part de logements sociaux et à la stabiliser autour de 25% du parc de résidences principales**. La part d'habitat locatif social étant désormais suffisante, on travaillera au développement d'autres formes de logements afin d'atteindre un équilibre par secteur. On veillera en particulier à rééquilibrer l'offre à Soula, qui comporte suivant les secteurs construits ou programmés entre 50 et 70% de logements sociaux.
- Par ailleurs, un travail sera mené pour l'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers d'habitats indignes, par le biais des dispositifs de **Résorption de l'habitat indigne (RHI), particulièrement dans le quartier d'urbanisation spontanée de Sablance**, concernant 140 hectares et environ 570 constructions. Ce dispositif, sous maîtrise d'ouvrage publique locale, concerne les immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation. Des financements de l'Anah pourront être mobilisés dans ce cadre.

Favoriser l'innovation urbaine et architecturale dans les opérations d'aménagement

Des formes urbaines et architecturales diversifiées favorisent la qualité urbaine et permettent d'éviter la monotonie des aménagements et des paysages urbains.

- Ainsi, le projet communal vise à favoriser la diversité urbaine et architecturale, grâce notamment à un travail sur :
 - **la diversité des productions architecturales** entre les lots d'une même opération et la création d'espaces verts ou cœurs d'ilots verts dégagés des contraintes de stationnement ;
 - **l'organisation parcellaire**, afin d'éviter le schéma monotones des lotissements et retrouver, pour une densité similaire, une ambiance et des espaces publics ;
 - **l'« accident » urbain** qui permet de rompre avec l'orthogonalité de la trame urbaine, et de lui donner une spécificité, des repères. Les projets d'aménagement justifieront pour cela de la prise en compte d'un élément clé du site : topographie, point de vue, arbre ou autre élément remarquable du paysage, etc ;

- Favoriser la création d'espaces verts et la **végétalisation des ilots dans les espaces bâtis trop « minéraux »** afin de créer des espaces de respiration et de rencontre ;
- Enfin, une attention particulière sera portée à **la prise en compte du patrimoine naturel dans les opérations d'aménagement**, à la déclinaison de continuités paysagères et écologiques et au travail sur les vues.

Macouria souhaite tirer parti du potentiel d'expérimentation urbaine et architecturale. On privilégiera un encadrement des aménagements par des principes et des objectifs à travers le recours aux OAP.

Tirer parti d'une localisation stratégique des équipements

La commune de Macouria présente un ensemble d'équipements de rayonnement communal dont le développement doit être organisé en cohérence avec les projections démographiques des 15 prochaines années. En effet, la dispersion des équipements de proximité à l'échelle des quartiers est peu favorable à l'animation urbaine.

Créer des centralités de quartiers par des choix d'implantation d'équipements pertinents

Les équipements sont actuellement majoritairement répartis au sein des deux polarités urbaines. Le bourg de Tonate regroupe des équipements administratifs, culturels et scolaires - mairie, Poste, écoles et collège, dojo et halle des sports, centre socio-culturel, théâtre... - vocation qui sera maintenue.

Le secteur de Soula demeure sous-équipé au vu de l'installation rapide de nouveaux habitants dans le cadre de la ZAC. Les équipements communaux (une annexe mairie et une maison de quartier à Clos Courat, deux aires sportives, un skate-park, un terrain de football), devront être complétés par les projets inscrits dans la ZAC de Soula.

L'éclatement des zones d'habitat implique aussi la multiplication des équipements de proximité dans les quartiers. Plusieurs aires et plateaux sportifs ont ainsi été créés (Norino, Matiti, Maillard, Préfontaine...) et la réalisation de plusieurs maisons de quartier est projetée.

La localisation des équipements est un outil permettant de structurer réellement et durablement les polarités de Macouria. Une implantation stratégique de ces lieux de convergence devra répondre à trois enjeux prioritaires : soutenir l'activité économique, favoriser la cohésion sociale et favoriser l'identité urbaine.

- Pour cela, la collectivité sera particulièrement attentive au travail sur :
 - le lien avec les activités commerciales et de services ;
 - l'optimisation des contraintes générées (gestion des flux, du stationnement, de l'accessibilité piétonne) ;
 - les espaces publics en lien avec les équipements ;

- la qualité architecturale des équipements et leur intégration dans l'environnement (créer des repères urbains).

Cet objectif se traduit par la définition d'une hiérarchie des centralités à structurer.

La programmation des secteurs OIN devra prendre en compte ces objectifs afin de répondre aux enjeux sur la commune.

Renforcer les cœurs de vie et les polarités urbaines

Tonate, cœur culturel et administratif

Tonate, centre bourg historique de la commune, et Sainte-Agathe, son extension récente, sera conforté dans sa vocation d'accueil d'équipements administratifs, culturels et scolaires.

- **Le projet communal vise à Tonate** la création d'équipements structurants capable de répondre aux besoins actuels et futurs :
 - création d'un **lycée** à Tonate/Préfontaine. Une attention particulière sera apportée à la création d'accès adaptés pour toutes les mobilités, notamment en transports en commun et en vélo ;
 - En renforcement du théâtre et du centre Maud Nadiré, on poursuivra le développement d'activités culturelles au cœur de Tonate, avec notamment l'implantation d'un centre culturel à proximité directe du pôle de vie ;
 - **L'ancienne cuisine centrale**, localisée au cœur de Tonate, présente également un potentiel de mutation et permettra l'implantation d'un équipement lié à l'alimentation ;
 - La réhabilitation de la **PMI** annoncera **la constitution d'un pôle santé** ;
 - on valorisera enfin le fort potentiel paysager de la ville. **Les canaux de Tonate (Canal Brémont et canal de l'église)** seront des supports d'activités de découverte de la nature, de promenade et d'activités nautiques.

Soula/Sablance, des équipements vecteurs de lien

Dans ce secteur en plein développement, le projet communal vise à répondre aux besoins en croissance constante et à renforcer le lien entre les deux quartiers, Soula et Sablance, séparés par la RN1.

■ Ainsi, en lien avec la forte croissance démographique du secteur, l'accent sera mis sur la création **d'équipements structurants dédiés à la jeunesse, au sport et à la santé**, afin de garantir la cohésion sociale et de répondre aux besoins du quotidien :

- aménagement d'un **parc urbain** et création d'un parcours sportif ;
- construction d'un **collège** à Soula et d'un centre de formation professionnel ;
- création d'un **pôle santé** permettant de rapprocher les services de soin des habitants, avec l'accueil d'une clinique ;
- Un **pôle enfance** accueillant une crèche et un jardin d'enfant ;
- L'extension de la **Maison des services publics**.

■ Afin de faciliter les mobilités vers les autres secteurs de la commune et vers le grand territoire, un « **hub mobilité** » est également envisagé à l'entrée de Soula, permettant l'accueil d'une gare routière et la structuration des pratiques d'autostop et de covoiturage.

La RN1 représente une rupture urbaine entre deux quartiers en développement, Soula et Sablance, et la collectivité affirme une ambition forte : recréer une continuité urbaine, afin de sécuriser les échanges, de garantir l'accès aux équipements. Un tènement foncier important est disponible en entrée de Soula, qui offre une localisation de choix, accessible directement depuis la RN1.

■ Le projet communal vise ainsi à localiser **en entrée de Soula** des équipements structurants capables de créer du lien de part et d'autre de la voie, mais générant peu de flux supplémentaires :

- des **équipements de secours**, de type SDIS ou gendarmerie intégrant la formation ;

- des **équipements de loisirs**, dédiés à l'événementiel, qui généreront de l'activité dans des périodes creuses.

Répondre aux besoins en équipements dans tous les quartiers

Historiquement, les équipements d'envergure communale sont concentrés à Tonate. En cohérence avec les aménagements récents, la commune a amorcé un processus de redéploiement de certains d'entre eux à Soula/Sablance (mairie annexe, maison de quartier, équipements sportifs). Dans le cadre de la densification et du développement des divers secteurs de la commune (Préfontaine, Maillard, Farnous), on poursuivra ce processus pour répondre aux besoins de proximité dans les divers secteurs, en veillant, par des choix de localisation stratégique, à créer des centralités à l'échelle des quartiers.

■ Bien que les équipements d'envergure communale et intercommunale soient à localiser au sein des polarités urbaines - collège, pôle de secours et de santé, gares routières.... – il s'agit également de **donner accès aux équipements de proximité aux habitants de tous les quartiers de la ville**. Des équipements d'ultra-proximité tels que micro-crèche, halte-garderie, services de santé, pourront également trouver leur place au sein des pôles urbains secondaires.

Situé à près de 15 km de Tonate, **le secteur de Matiti** représente un espace vaste à forte dominante agricole et comprenant des secteurs d'habitat. Cet espace, éloigné des aménités urbaines, regroupe désormais quelques 1000 habitants et 300 élèves.

■ Le projet de territoire affirme la volonté de répondre aux besoins des nouveaux habitants de Matiti grâce à **l'accueil d'équipements de proximité au sein d'un « pôle de vie » à créer**. Il s'agit aussi de répondre aux besoins futurs en logements des agriculteurs, dont le lieu de résidence ne peut pas être construit sur les terres agricoles.

Ce pôle de vie devra être localisé à proximité directe du tissu résidentiel existant et du lycée agricole, afin de préserver le foncier agricole, de limiter le mitage, et de répondre aux besoins éventuels de l'établissement scolaire (étudiants, enseignants, évènements,...).

Permettre la création d'équipements à vocation supra communale

- Parmi les grands équipements intercommunaux et régionaux envisagés sur la commune, un **centre régional d'enfouissement des déchets (ISDND) sera construit à Quesnel-Trois rois**.

En effet, la localisation d'un ISDND à Macouria s'est avérée pertinente et la localisation a été approuvée par l'ensemble des partenaires. Cette localisation permet de limiter les nuisances pour la population tout en poursuivant une démarche de traitement durable des déchets et en générant des retombées économiques (emplois locaux).

- Dans le secteur de **Quesnel**, le **projet d'aéropôle comprenant notamment un centre de formation, un aérodrome** a une portée régionale: desserte touristique, accueil et déstassement des avions.
- A **Matiti**, la création **d'un hippodrome** qui rayonnera à l'échelle de la Guyane est également envisagée.

Permettre aux Macouriens de s'approprier leur ville

Créer des espaces publics vecteurs de lien social et d'animation

La commune compte peu d'espaces publics aménagés permettant le rassemblement, l'organisation d'évènements, le loisir, la promenade, à l'exception de la place du marché récemment réaménagée et des nouveaux aménagements de Sainte-Agathe.

La présence d'espaces publics en milieu urbain permet de proposer aux habitants des lieux de vie collectifs, vecteurs de lien social et supports d'évènements ponctuels ou d'animations. Il s'agit également d'offrir des espaces de respiration dans les espaces plus denses.

- Le projet communal prévoit ainsi la poursuite de **l'aménagement de places centrales dimensionnées pour accueillir les grands évènements dans chacune des polarités urbaines de Macouria**, à l'image de l'actuelle place du marché de Tonate. La végétalisation et la valorisation paysagère de ces espaces seront essentielles afin de créer des lieux ombragés permettant une fréquentation sur des périodes plus longues.

Un parc boisé sera aménagé au sein de l'extension de Tonate (projet Sud-Bourg). Ces aménagements veilleront à rendre et maintenir ces espaces fonctionnels et esthétiques.

L'aménagement des canaux de Tonate sera aussi l'occasion de proposer aux habitants des espaces collectifs ombragés en bordure de cours d'eau. Ces aménagements inciteront à une appropriation de l'espace public (parcours de détente et de santé...).

- De plus, on veillera à ce que les **quartiers nouveaux soient structurés autour d'une trame dense d'espaces verts et d'espaces publics de quartiers**, en particulier au sein des quartiers d'habitat collectif.

Adapter les espaces publics au climat tropical amazonien

Favoriser les déplacements piétons, c'est avant tout favoriser le confort thermique. Si des obligations existent à l'échelle d'un bâtiment, ce n'est pas le cas à l'échelle de la ville tropicale.

Ces orientations devront servir de fil conducteur aux aménagements nouveaux et aux requalifications du tissu existant : limiter la chaleur, par une action sur la protection solaire (ombre et albédo) et la ventilation.

- **Les aménagements devront favoriser le bien-être, la santé la protection solaire**, grâce notamment à :
 - l'implantation d'arbres, de hautes tiges et adaptés au climat, le long des axes piétons, lors des aménagements viaires et des requalifications ;
 - la limitation de l'imperméabilisation pour réduire la réverbération et l'effet d'îlot de chaleur : coefficient de surfaces non imperméabilisées ambitieux (« coefficient de biotope » ; en lien avec les objectifs de limitation du risque inondation – voir plus loin), aménagement d'espaces publics en priorité végétalisés ;
 - les revêtements absorbants ;
 - une organisation du bâti adaptée (gabarit, orientation, dimensionnement de la voirie), etc.
 - La réalisation de parcours de santé dans les programmes d'aménagement ;
 - La pose d'équipements sportifs urbains dans les places publiques.
- Ils devront également favoriser la ventilation : une attention particulière sera attendue sur l'orientation des trames viaires en fonction des contraintes (direction dominante des vents, course du soleil, particularités du site, pollutions sonores, olfactives...).

Préserver les richesses naturelles et écologiques du territoire, patrimoine commun

Maintenir une trame verte et bleue vectrice d'identité, support d'activités de loisirs et de transparence hydraulique

La commune de Macouria présente un patrimoine naturel et écologique exceptionnel qui reste encore peu valorisé. Pourtant, dans le cadre d'un projet urbain communal, il s'agit de prendre en compte ces richesses collectives afin de veiller à leur maintien. Comme évoqué précédemment, le cadre naturel de grande qualité de Macouria sera préservé grâce à la polarisation du développement urbain et à la priorité donnée à l'optimisation du tissu existant, qui limitent la consommation et le morcellement des espaces naturels.

Le projet de trame verte et bleue définit une armature prioritaire à préserver : des réservoirs de biodiversité, constitués des espaces pré-identifiés au sein du Schéma d'Aménagement Régional, son littoral, sa forêt, certaines de savanes et pripris classés en ZNIEFF, et des continuités écologiques.

Identifier et préserver la trame verte

La trame verte d'un territoire vise à conserver une continuité des espaces naturels, afin de permettre la circulation des espèces et préserver la diversité faunistique et floristique riche du territoire. Il s'agit dans le projet communal de réduire l'impact des principales menaces qui pèsent sur la circulation des espèces à Macouria, en particulier entre les grands réservoirs de biodiversité : la RN1, une rupture majeure, l'extension diffuse des espaces bâtis, le développement des axes routiers, et le mitage des espaces agricoles.

- Dans le projet communal, la **trame verte s'articule autour d'un grand corridor, pré-identifié au sein du SAR**, qui maintient une continuité entre le littoral et l'arrière-pays forestier (Mondésir – Risquetout) et représente un support de découverte de la nature.
- De **larges coupures d'urbanisation** visent à délimiter les polarités urbaines de Tonate et de Soula/Sablance le long de la RN1 et à Matiti, afin de préserver le paysage et les perméabilités écologiques et hydrauliques.

Des continuités de passage de faune permettront de maintenir la circulation des espèces entre les terres et le littoral, qu'il s'agira de prendre en compte dans les aménagements routiers et urbains.

- Ainsi, **les continuités végétales entre les réservoirs de biodiversité devront être maintenues**, autant en milieu urbain qu'entre les espaces naturels existants.

Ces continuités à maintenir devront être prises en compte dans les projets d'aménagement à venir, en évitant de les interrompre par l'urbanisation et en créant des continuités le cas échéant sous la forme d'espaces verts ou de cheminements non imperméabilisés.

Valoriser la trame bleue

Macouria est une ville d'eau, dont l'hydrographie structure les paysages et influe sur l'urbanisation. La trame bleue s'appuiera sur les continuités hydrauliques et les potentialités en matière d'activités ludiques autour de la valorisation de la nature.

- Le projet communal prévoit :
 - **l'aménagement de la Pointe Liberté** afin de valoriser un espace naturel remarquable et permettre des usages de loisirs et de tourisme vert ;
 - la création d'espaces de détente et de loisirs en bord de cours d'eau **par l'aménagement des canaux à Tonate** ;
 - **l'aménagement de l'accès à la mer** depuis Sablance ;
 - **l'aménagement du lac de Maillard** pour créer des espaces de détente ;
 - la création **de parcs urbains** ou encore de parcours de santé.

Comme pour les zones agricoles, une stratégie foncière sera élaborée et une démarche partenariale sera adoptée pour éviter de morceler, de privatiser les espaces naturels et de favoriser l'urbanisation spontanée. La municipalisation du foncier représentera un outil pour la réalisation de ces projets et pour la préservation des espaces remarquables.

Préserver les aménagements du risque d'inondation : Choisir et réaliser des aménagements adaptés aux réalités du territoire guyanais

Un territoire inondable soumis à l'influence de la mer

Le réseau hydraulique de Macouria est caractérisé par un chevelu hydrographique très dense, des pentes très faibles et l'influence de la mer, qui remonte les deux principales voies d'écoulement, la crique Macouria et par ricochet la crique Brémont. Le drainage des eaux pluviales jusqu'à la mer est assuré par un réseau de canaux et de criques, la principale étant la crique Macouria, devant transiter sous la RN1 pour atteindre l'océan.

Améliorer la connaissance et la gestion du risque

L'évolution de la dynamique littorale en lien avec le changement climatique et la montée des eaux est difficile à prévoir. La réglementation oblige désormais à une prise en compte d'une élévation du niveau de la mer dans les plans de prévention des risques. A cette problématique globale, s'ajoutent à Macouria les dynamiques récentes ayant pu modifier le fonctionnement hydraulique naturel : déboisement, remblais, imperméabilisation des sols, etc. Autant d'enjeux qui n'ont pas été encore intégrés dans **le PPRi de Macouria, approuvé en 2002. On actualisera ainsi la connaissance du risque à travers la mise en révision du PPRi.**

■ Une grande vigilance motive donc la définition des orientations d'aménagements concernant l'exposition au risque inondation à Macouria. Elles visent d'une part à **limiter l'impact de l'urbanisation sur le fonctionnement hydraulique, et d'autre part, à améliorer la gestion de l'eau** au sein des opérations. Le risque est pris en compte à l'échelle du territoire, à travers les orientations en matière de développement urbain.

Surtout, on améliorera la gestion des risques d'inondation, grâce au recours privilégié aux opérations d'ensemble favorisant une vision globale du fonctionnement hydraulique et des enjeux d'aménagement et de gestion.

Dans ce cadre, le réseau hydraulique représentera un support pour l'aménagement d'espaces verts urbains et de cheminements doux.

Favoriser l'écoulement et le stockage des eaux

On parle de « **transparence hydraulique** » à l'échelle du territoire et des opérations d'aménagement. Pour cela on évitera notamment l'épaississement du continuum urbain qui renforce l'effet de barrière de la RN1, en préservant de larges coupures d'urbanisation entre les polarités. On veillera également à la qualité des orientations permettant **l'écoulement des eaux dans le cadre du réaménagement** de cet axe routier et des projets urbains.

Le respect des zones d'épandage des crues est fondamental pour permettre la vidange. La protection des zones tampons sera renforcée, grâce à la lutte contre l'étalement urbain, l'urbanisme linéaire et diffus, la définition d'une trame verte et bleue intégrant les continuités hydrauliques, et un classement adéquat au sein du règlement d'urbanisme. Il s'agira de veiller à préserver les capacités de réception des eaux des zones basses afin de ne pas renforcer le risque.

- Il s'agit également de limiter les eaux de ruissellement dans un contexte où elles sont difficiles à canaliser du fait de faibles pentes :
- limiter l'imperméabilisation des sols, à travers la définition du coefficient d'emprise au sol et d'un coefficient de biotope encourageant la perméabilité ;
 - favoriser la préservation ou la création de boisements.

Favoriser les économies d'énergie et les énergies renouvelables dans les nouvelles constructions

En 2014, les énergies renouvelables ont représenté plus de 20% des consommations d'énergie finale de la Guyane, dont une large part provenant de l'hydraulique. Malgré le caractère significatif de ce pourcentage, l'atteinte de l'objectif de 50% dans les consommations finales d'énergie d'ici 2020 nécessite d'engager une véritable transition.

La commune de Macouria compte un parc conséquent de panneaux solaires photovoltaïques, installés en plein champs sur environ 2 hectares au sein de la zone d'activité de Soula 1. Il s'agira de poursuivre cette dynamique par la promotion des énergies renouvelables.

■ En accord avec la **Programmation Pluriannuelle de l'Énergie (PPE) 2016-2018 et 2019-2023** de la Guyane, seront mis en œuvre à Macouria dans les nouvelles constructions :

- la limitation des consommations énergétiques des bâtiments et l'amélioration du confort hygrothermique des occupants ;
- le recours à la production d'eau chaude solaire pour une part au moins égale à 50% des besoins

■ En application de la Règlementation thermique et acoustique 2016 (RTA DOM), on intégrera notamment dans toutes les opérations nouvelles d'aménagement le **développement de l'autoproduction et de l'autoconsommation** au niveau des bâtiments neufs, afin d'assurer un raccordement au plus près des consommations.

La **construction bioclimatique sera favorisée**, par des choix d'orientation adéquats des bâtiments et une attention particulière sera portée à la circulation de l'air dans les logements afin de limiter le recours à la climatisation.

Enfin, **les matériaux durables et locaux seront favorisés** afin de limiter l'impact carbone des nouveaux aménagements mais également de soutenir les filières locales de production.

Dans ce contexte, l'ensemble des équipements structurants envisagés par la collectivité sur les secteurs de développement seront à énergie positive.

De plus, le **projet d'ISDND programmé permettra la production d'énergie** par valorisation des déchets (méthanisation), qui pourra alimenter le réseau général électrique.

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACE

L'analyse de la consommation du foncier naturel et agricole au cours de la période **2005- 2015** a mis en évidence le rythme soutenu de l'artificialisation à Macouria : **1100 ha consommés en 10 ans pour environ 4300 habitants accueillis, soit un rythme moyen de 110 ha par an**, du fait d'une urbanisation diffuse, peu dense, et en grande partie spontanée.

Afin de répondre aux enjeux de préservation des capacités productives et préserver les richesses naturelles de la commune, le projet urbain prévoit une réduction des ouvertures à l'urbanisation et l'optimisation des secteurs urbains existants à horizon 2030.

En intégrant le calcul du point mort, on estime le besoin en logements à environ 4400, soit 290 logements/an sur 15 ans pour atteindre 23 000 habitants en 2030.

1500 hectares étaient ouverts à l'urbanisation dans le précédent PLU. L'objectif du présent PLU est de maîtriser la consommation d'espaces naturels et agricoles et de limiter les ouvertures à l'urbanisation aux besoins des habitants et usagers de la commune, dans un contexte de croissance démographique dynamique.

Le projet communal à horizon 2030 prévoit l'urbanisation de 550 à 650 hectares à destination d'activités, d'habitat, d'équipements ou d'infrastructures.

Ainsi, on prévoit de réduire de plus de 40 % la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Favoriser le développement urbain au sein des espaces bâtis

Prioriser le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine

L'analyse de la capacité résiduelle de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis a permis de montrer des disponibilités foncières théoriques importantes **au sein de l'enveloppe urbaine, de l'ordre de 55 hectares.**

Les capacités de densification des espaces bâtis concernent les espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine existante (dents creuses et potentiel de division parcellaire). Ont été exclus les secteurs concernés par les risques naturels, les espaces agricoles et naturels au zonage du PLU en vigueur et les parcelles présentant des contraintes constructives (accès, topographie...). Le foncier net a également été pondéré pour atteindre une analyse théorique réaliste, en intégrant les besoins en foncier pour la création de voiries et d'équipements ainsi qu'une part de rétention foncière.

Ainsi, les espaces bâtis de la commune pourront accueillir de nouveaux habitants, équipements et aménagements dans les années à venir.

En fonction des densités appliquées à chaque secteur d'étude, l'optimisation du tissu existant pourrait permettre de produire entre 450 et 700 logements au sein des espaces bâtis et de limiter en conséquence la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Ainsi, environ 10 % à 15 % de la production de logements pourra se localiser au sein des espaces déjà bâtis de la commune, par mobilisation des dents creuses et du potentiel de division parcellaire.

Prévoir des densités adaptées à chaque secteur

Le potentiel constructible sera optimisé dans chaque secteur, suivant sa vocation et ses caractéristiques bâties en appliquant des densités nettes :

- Moyennes à élevées dans les centres des deux pôles principaux, Tonate et Soula ;
- moyennes pour les pôles secondaires, Maillard, Farnous, Belle terre/Belle humeur ;
- faibles au sein des pôles tertiaires, Kamuyeneh-Yapara, Norino.

Favoriser les opérations d'ensemble

On encouragera le recours aux opérations d'ensemble dans les pôles principaux et secondaires, afin de favoriser le regroupement parcellaire et optimiser l'organisation spatiale : le maillage viaire, la gestion hydraulique, etc., et ainsi l'optimisation du foncier.

Réaffirmer les terres agricoles et naturelles

Le PLU de Macouria affirme la préservation de la vocation agricole des terres présentant les meilleures qualités agronomiques, par le **classement en zone A limitant strictement les possibilités constructives ainsi que par la création d'une ZAP**, zone agricole protégée en parallèle de la démarche de PLU.

Les **secteurs naturels de la commune seront préservés de toute urbanisation par un classement en N** au zonage, et une stratégie de préservation et de valorisation sera mise en place à l'échelle communale afin de **maintenir et renforcer la trame verte et bleue sur le territoire**.

Maitriser le développement urbain

Le projet communal prévoit, afin de répondre aux besoins générés par un niveau de croissance démographique dynamique, une extension mesurée de l'urbanisation en complément de l'optimisation des espaces bâtis.

Prévoir des extensions de l'urbanisation maitrisées pour répondre aux besoins

Ce sont **entre 500 et 600 hectares qui seront mobilisés en extension de l'enveloppe urbaine existante**, toutes destinations confondues, afin de répondre aux besoins à horizon 2030.

La production de logements

- **A court terme**, l'extension du bourg de Tonate en direction de Préfontaine : le **secteur Tonate Sud-bourg regroupera environ 2000 logements sur des terrains préservés des risques et raccordés au réseau d'assainissement collectif** ;
- **A plus long terme**, une fois les équipements des premières phases achevés et les conditions du développement économiques réunies, les **dernières phases du secteur Soula regrouperont environ 800 logements** ;
- **Le secteur Belle terre/Belle humeur accueillera environ 1000 logements en continuité de l'existant** ;
- Le reste des **logements seront produits par extensions des secteurs secondaires et tertiaires** de la commune (Maillard, Farnous, Kamuyeneh....).

Les espaces dédiés à l'activité

- **ZAE Maillard : environ 25 ha** dédiés aux activités des PME dans le secteur de la bioconstruction à proximité directe de la RN1 ;
- **ZAE Matiti : entre 150 et 200 hectares** dédiés à l'activité agricole et agroalimentaire dans le secteur Matiti, zone à dominante agricole ;

- **ZAE Bordelaise** : environ **3 hectares** dédiés aux activités logistiques et de stockage, sur un secteur bien desservi par les réseaux routiers et suffisamment éloigné des zones habitées pour ne pas générer de nuisances ;

- **Aéropôle** : entre 10 et 20 hectares ;

- développement d'un **tissu urbain mixte présentant de l'activité, notamment au sein de l'extension sud de Tonate** pouvant occuper une **dizaine d'hectares**.

Le développement des équipements

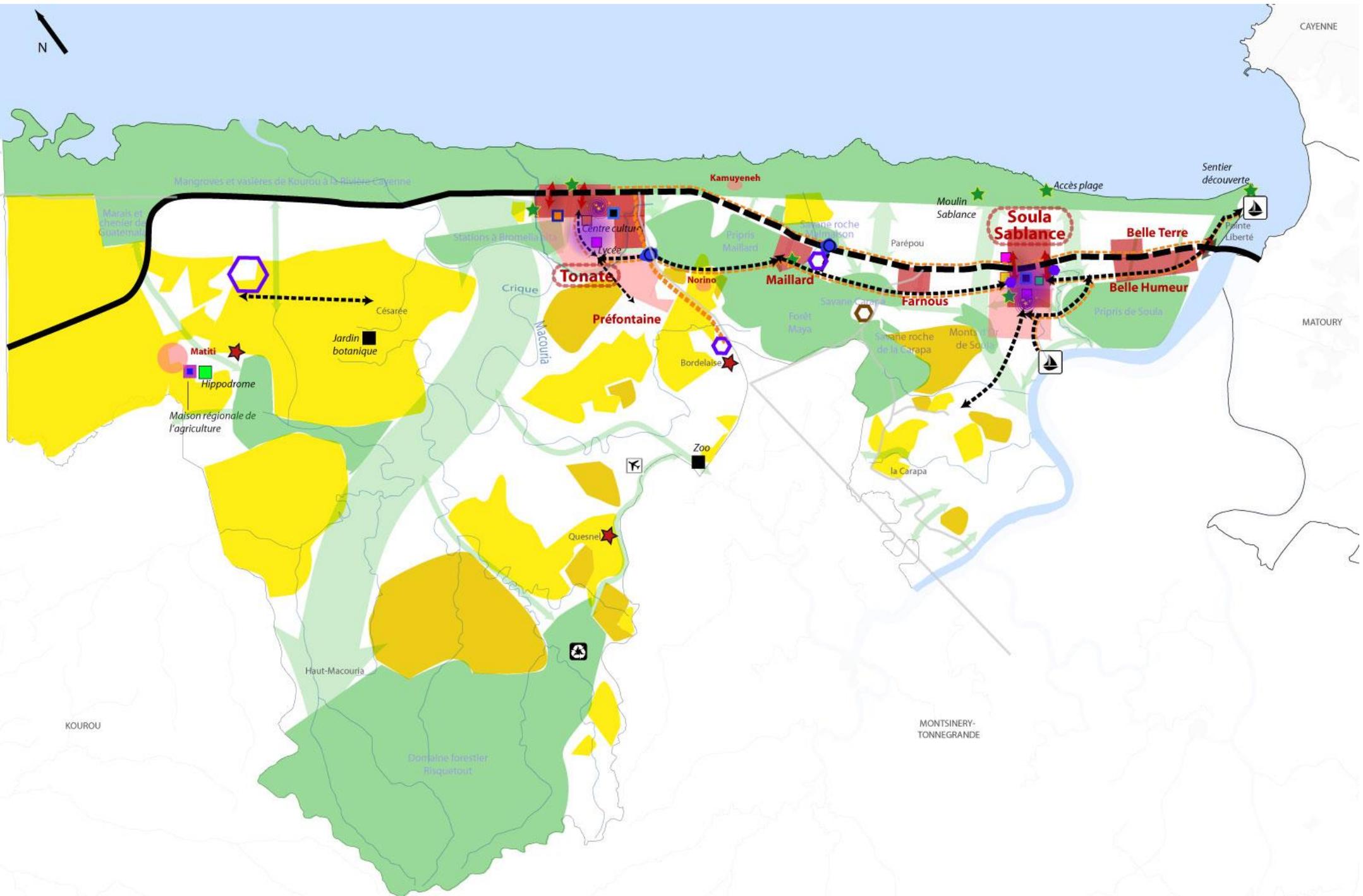
Afin de produire les équipements nécessaires pour garantir la qualité de vie sur la commune, les surfaces précédentes seront majorées de 30 %, à l'image des ratios observées sur les récentes opérations d'aménagement. Il s'agira notamment de produire (liste non-exhaustive) :

- un **lycée à Tonate**, sur environ 6 hectares, présentant des surfaces bâties comprises entre 20 000 et 30 000 m² ;
- des **écoles** et des **collèges** ;
- des équipements de santé **de santé et de secours**, notamment à Porte de Soula ;
- un **hippodrome** à Matiti, à rayonnement régional, sur environ 10 hectares ;
- un **ISDND** à Quesnel-Trois rois.

Limiter le développement de l'urbanisation spontanée

Afin de freiner l'étalement urbain, de limiter l'exposition des habitants aux risques et de garantir la cohérence du développement urbain, une attention particulière sera portée à la réduction de l'urbanisation spontanée. Cette démarche passera par le recensement des nouvelles constructions, la sensibilisation des habitants et l'adoption de mesures favorisant la régularisation des constructions, par étude au cas par cas.

Carte de synthèse



-  Secteurs agricoles productifs à valoriser
-  Secteurs potentiels à développer
-  Jardins communaux à créer, agriculture familiale
-  Réservoirs de biodiversité
-  Continuités écologiques à maintenir
-  Continuité faunistique à intégrer dans le réaménagement de la RN
-  Tissu urbain à optimiser
-  Extension urbaine
-  Pôle urbain à renforcer
-  Pôle secondaire
-  Pôle tertiaire
-  Equipements de secours et de santé
-  Equipements administratifs
-  Equipements scolaires et dédiés à l'enfance
-  Equipements culturels
-  Equipements de loisirs
-  Aménagement de loisirs et écotouristique (site naturel, parc, parcours sportif...)
-  Création d'un ISDND
-  création d'un Aéroport
-  Pôles urbain prioritaires pour l'accueil de commerces et d'activités tertiaires
-  Zones d'activités à optimiser
-  Zone d'activités économiques à créer
-  Carrière à créer / extensions de carrières autorisées
-  Couture urbaine à créer
-  Réseau primaire à requalifier en anticipant la mise en place d'un BHNS
-  Réseau secondaire et tertiaire à créer
-  Accès routier à créer
-  Cheminements actifs à développer
-  Espaces publics fédérateurs à créer
-  Gare routière et "Hub mobilités"
-  Gare fluvio-maritime