

**DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN
COMPATIBILITE N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MATOURY (GUYANE)
SECTEUR TERCA-PROJET ABCHEE**

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

	MISE EN COMPATIBILITE DU PLU		
Date Examen conjoint	Dates Enquête Publique		Date d'approbation
05 Décembre 2023	Du 22 février 2024	Au 08 avril 2024	12 juillet 2024

Préambule

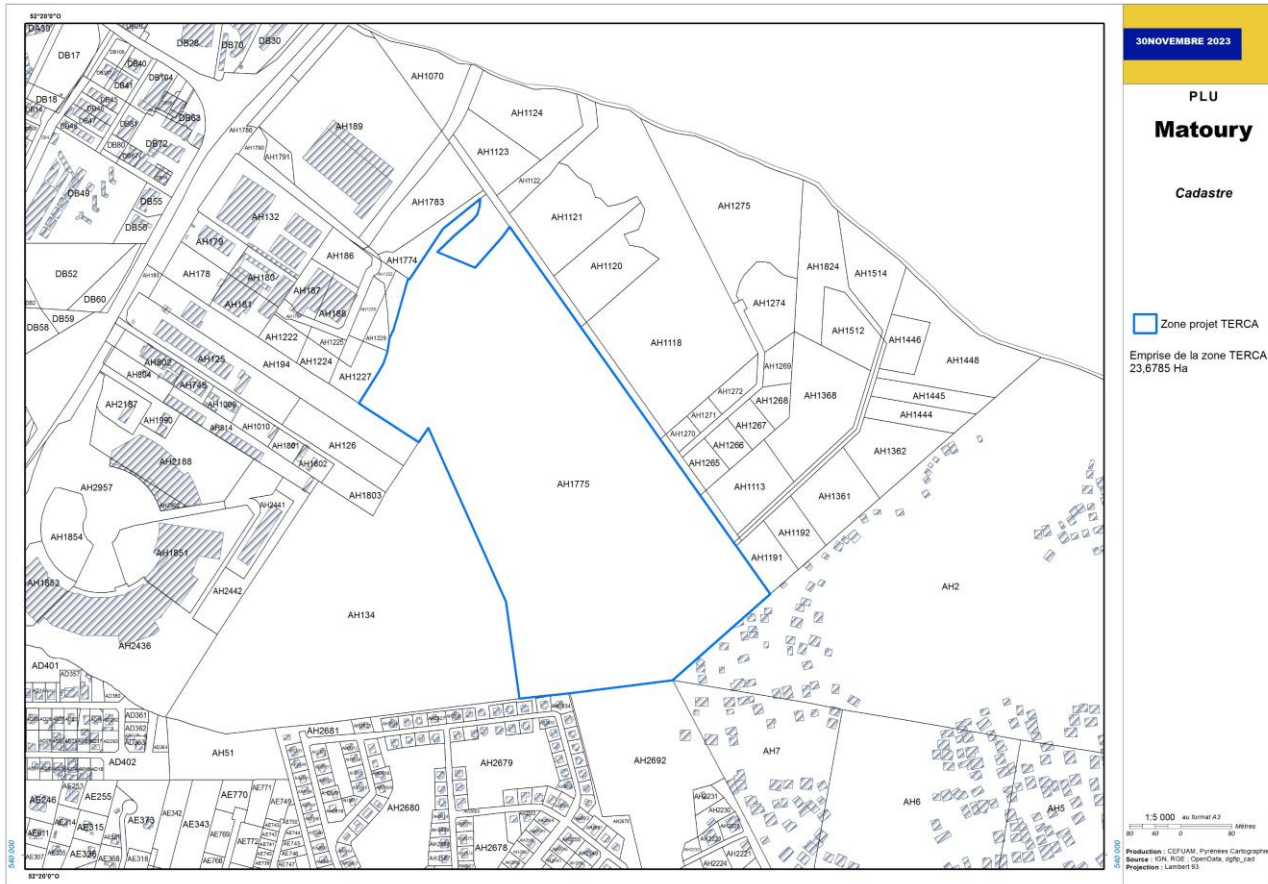
Les OAP s'imposent aux autorisations d'urbanisme et donc aux travaux et projets dans un rapport de compatibilité :
«L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées 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 » (article L. 152-1 du code de l'urbanisme).
Les OAP sont opposables lors de la délivrance des déclarations préalables, des permis de construire (PC), d'aménager (PA) et de démolir. Elles doivent en outre être mentionnées par les certificats d'urbanisme.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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 et assurer le développement de la commune.
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Sommaire

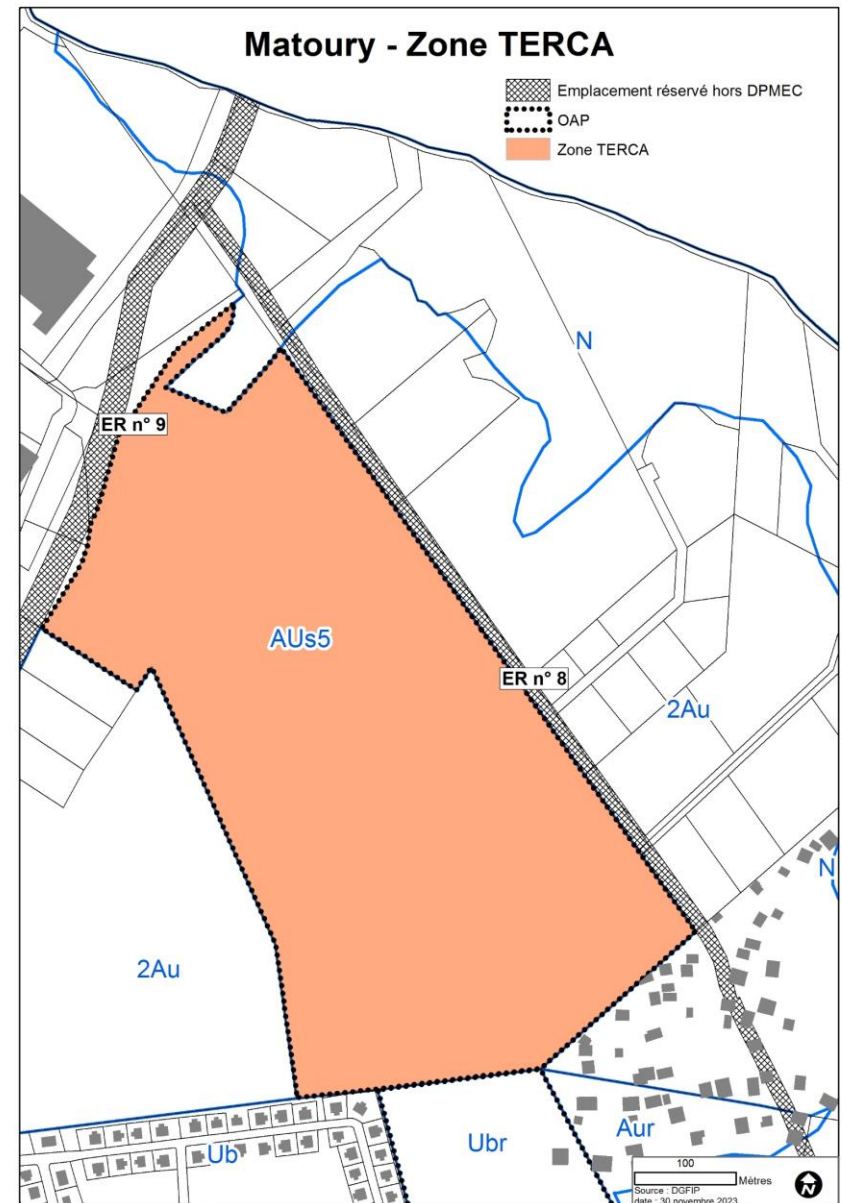
<i>Plan cadastral et périmètre de l'OAP.....</i>	<i>4</i>
<i>Les accès au secteur de projet classé 1AUs5.....</i>	<i>5</i>
<i>Les principes paysagers de l'OAP.....</i>	<i>6</i>
<i>Les mesures paysagères du canal Maya.....</i>	<i>10</i>
<i>La programmation dans le secteur de projet.....</i>	<i>11</i>
<i>Les principes d'aménagement.....</i>	<i>12</i>
<i>Les principes de la trame viaire de l'OAP.....</i>	<i>13</i>
<i>Les mesures paysagères de la trame viaire envisagée.....</i>	<i>14</i>
<i>Plan général de l'OAP sectorielle.....</i>	<i>15</i>

Le plan cadastral et le périmètre de l'OAP



Les accès au secteur de projet classé AUs5

- L'accès au secteur se fera depuis la voie de desserte « route de Terca » qui dessert la zone d'activité existante en reliant le giratoire de Balata à celui de la crique Fouillée, en parallèle à la RN1.
- Un giratoire (hors emprise du projet) est envisagé afin de sécuriser l'intersection entre Bricoceram, Carrefour et la ZAE Terca.
- Cette voie sera raccordée par la suite à une voie centrale du quartier de Cogneau-Lamirande au sud du projet.
- Les emplacements réservés N°8 et N°9 ne font pas partie du projet.



Les principes paysagers de l'OAP



1-Le projet relie l'espace naturel et la ZNIEFF de la crique Fouillée à la crique Balata.

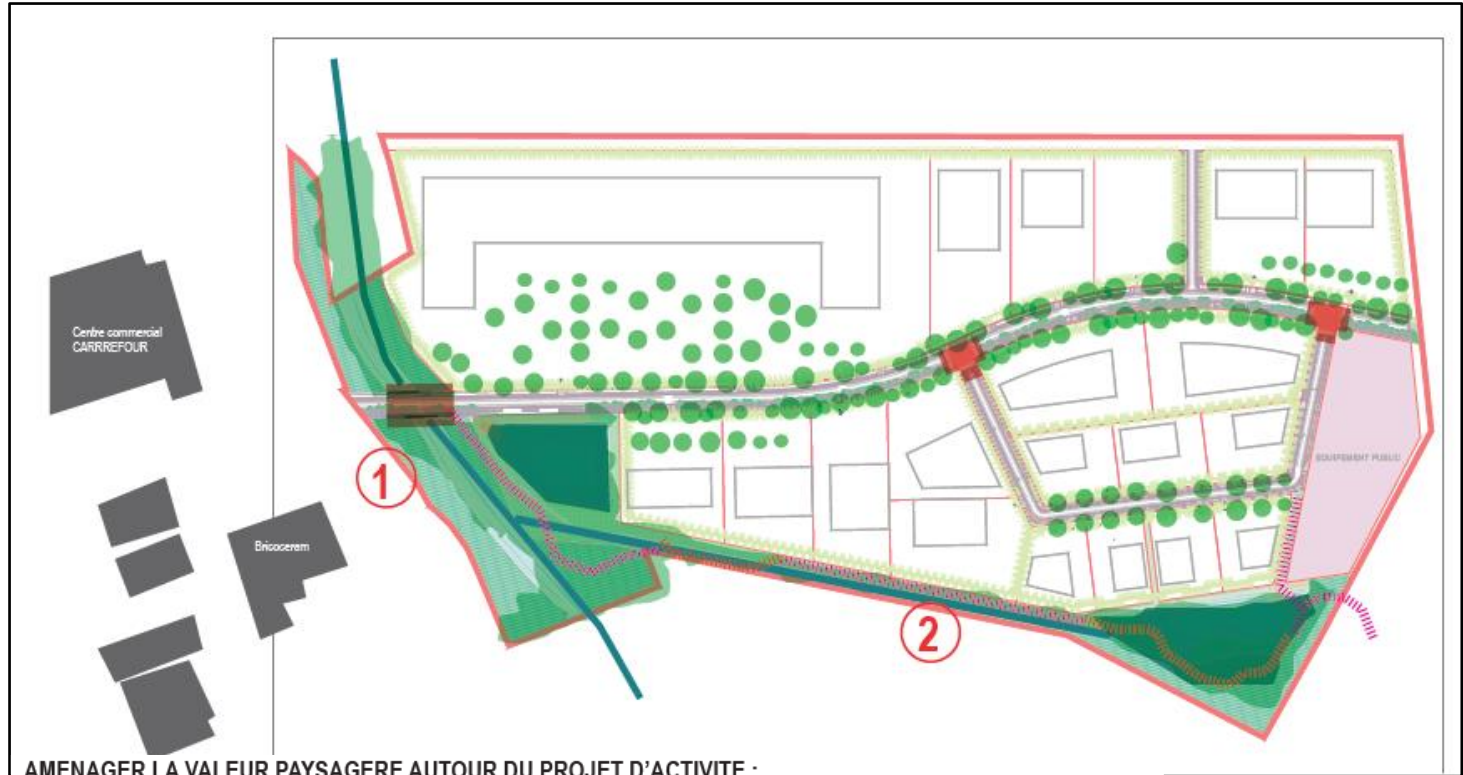
Sur ce site, un espace naturel à vocation de loisirs sera créé : promenade, belvédère sur la mangrove, panneaux pédagogiques, ...

2- La proximité de Cogneau-Lamirande et de Maya offre l'opportunité de créer une trame viaire connectée à la zone industrielle Terca. L'objectif est de rouvrir la frange urbaine de Matoury sur la façade d'entrée de Cayenne.











3- Création d'une piste d'entretien du canal qui permettra de maîtriser la problématique hydraulique dans les fonds de parcelles.

4- Le passage au dessus de la crique sera le point focal du barreau Est-Ouest. Aux extrémités, les carrefours intégreront les voies douces et les amorces du traitement végétal.

Source Botanik Paysage



AMENAGER LA VALEUR PAYSAGERE AUTOUR DU PROJET D'ACTIVITE :

	Limite du projet de ZAE		Les bassins de gestion des eaux pluviales sont traités de façon paysagère sans clôture
	Crique Balata (10m de large)		Les voies sont paysagées pour offrir de l'ombre et de la fraîcheur
	Canal «Maya (5M de large)		Les carrefours sont traités en placettes avec des bancs et un éclairage particulier pour ponctuer et offrir un cadre de travail agréable au quotidien. L'ambition est d'apporter une richesse à l'espace public attractive pour les futurs occupants.
	Cheminement piéton / 2 roues en Bois Classe IV sur pilotis		Construction d'un pont au dessus de la crique = mettre en scène le passage de la crique et de sa frange végétale.
	Cheminement piéton / 2 roues en stabilisé		
	Zone d'intervention paysagère : plantation d'espèces humides endémiques, palmiers, arbres et arbustes de bord de crique = tisser un lien vert		

Source Botanik Paysage

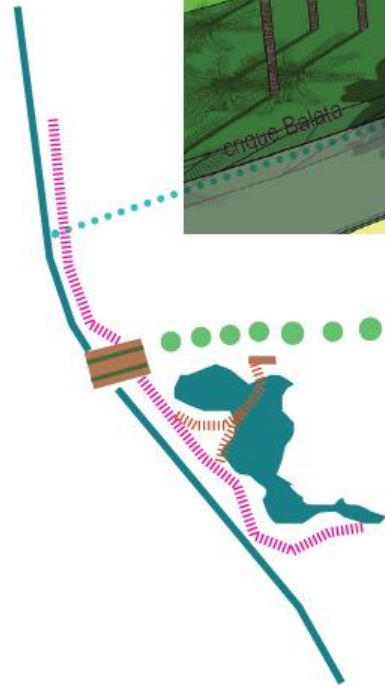
1 METTRE EN SCENE LE PASSAGE DE LA CRIQUE BALATA AU COEUR DU PROJET URBAIN :

La valeur paysagère des zones basses, naturelles de la crique Balata et de gestion des eaux pluviales, sont ici mises en valeur au travers des espaces de convivialité, qui constituent des espaces de respiration dans la zone d'activité.

Une aire de stationnement est aménagée sur une placette au dessus de l'eau.

Pour l'habitant du quartier ou l'utilisateur, les lisières constituent un accès vers des cheminements naturels.

Raccrochée à la trame végétale et hydraulique comme supports des circulations sportives et de loisirs vers Matoury, la zone d'activité dialogue ainsi avec le grand paysage.



2

PLANTER UNE LISIÈRE VÉGÉTALE DENSE EN LIEN AVEC UNE PROMENADE INTER-QUARTIER

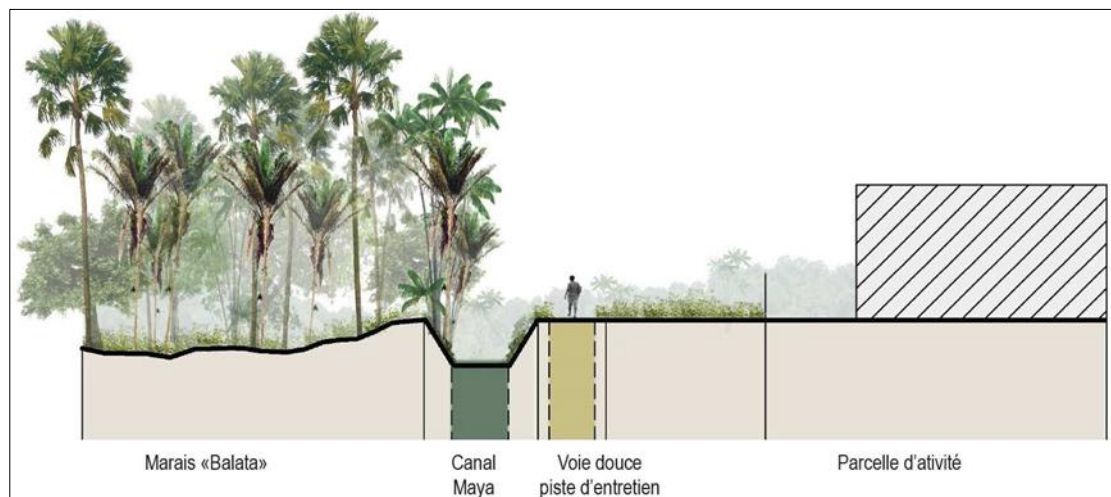


Source Botanik Paysage

Dans le projet proposé, la gestion de l'eau et le respect des enjeux environnementaux s'inscrivent dans la continuité des logiques naturelles et écologiques du site.

La lisière végétale en limites Est et Nord en lien avec un espace piéton assure une connexion inter-quartiers.

Les mesures paysagères des berges du canal Maya



Coupe / Illustration d'aménagement des fonds de parcelles au niveau du canal Maya- Source Botanik Paysage

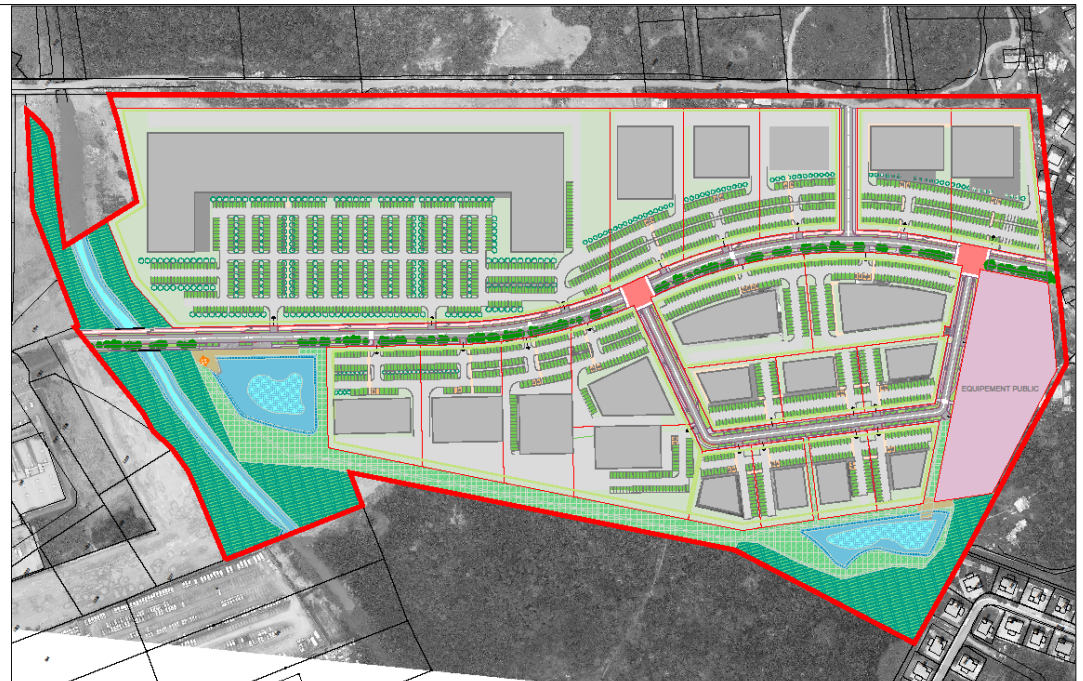
Les berges de la crique Balata et du canal Maya seront aménagées avec des plantes endémiques afin d'offrir un corridor écologique en lien avec la ZNIEFF. L'enjeu est de mettre en relief l'environnement et de créer un espace « naturel » à vocation ludique et pédagogique au cœur de la zone d'activité.

La programmation dans le secteur de projet

- La surface aménagée en zone 1AUs5 est de 23,27 ha.
- La zone d'activité économique Terca comprendra des parcelles de surfaces comprises entre 2700 et 60 000 m² environ.
- Les parcelles seront en libre accession.

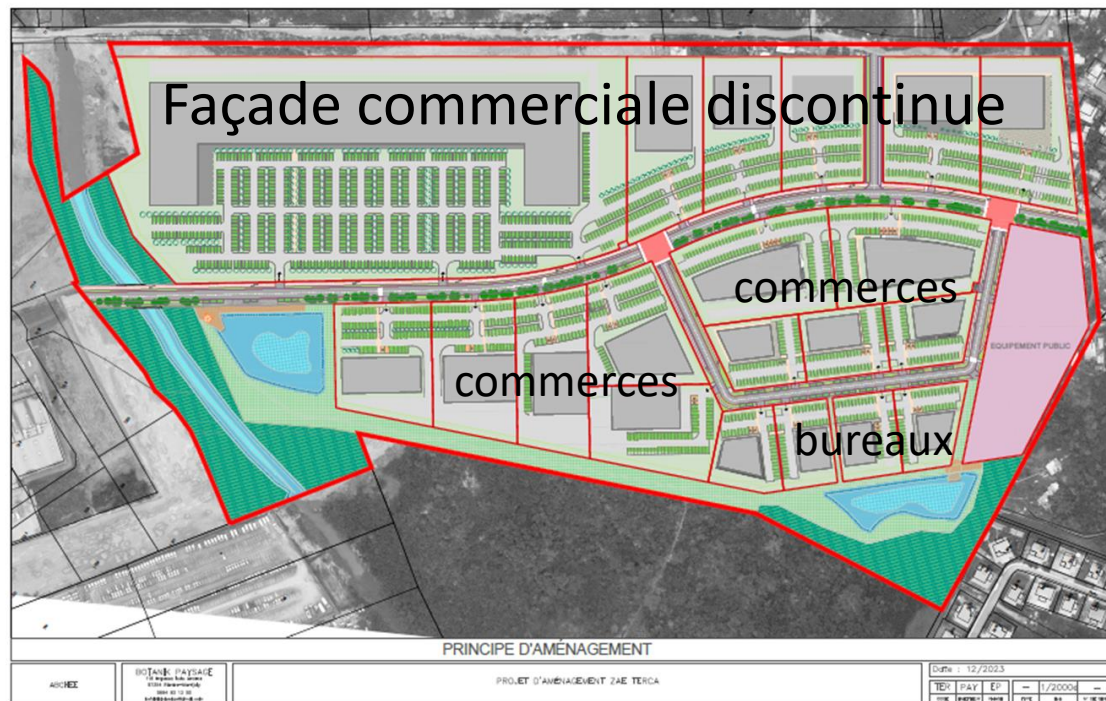
La vocation des lots :

- Commerciale principalement (lots n°1 à 21, surface totale = 144 800 m²),
- Mixte : restauration, services, tertiaire (lots n° 22 à 35, surface totale = 42 900 m²),
- Equipement public : le lot n°36 d'une surface de 10 000 m² est réservé à la commune de Matoury.



Source Botanik Paysage

Les principes d'aménagement de l'OAP



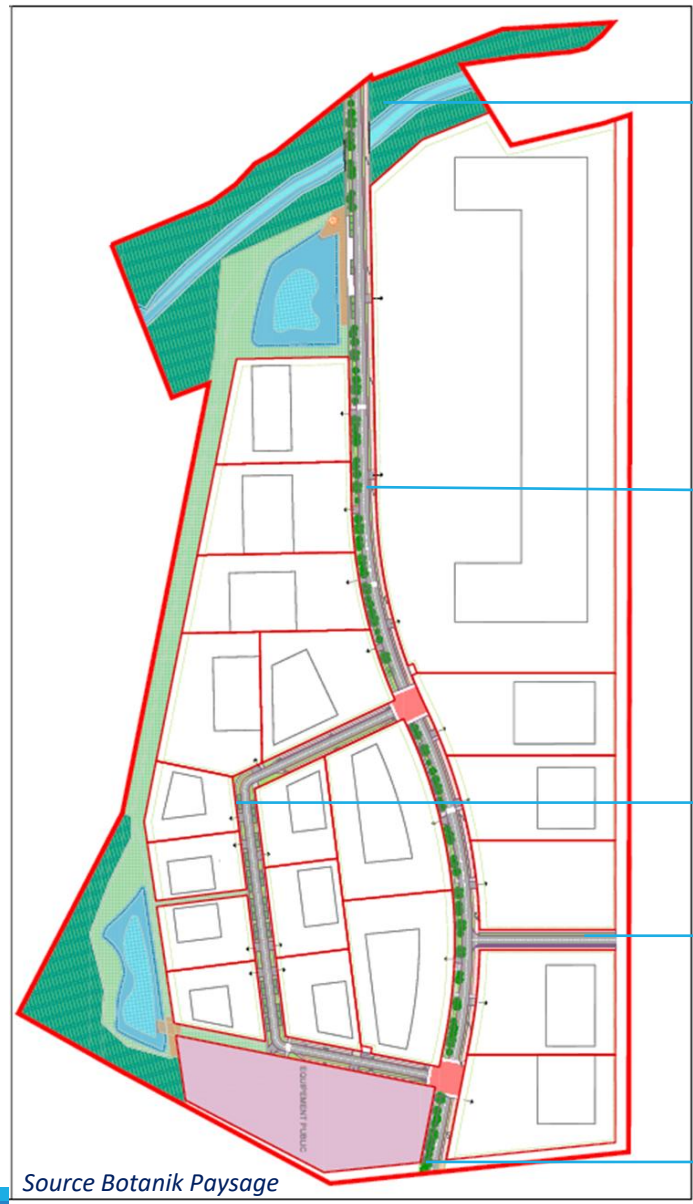
Emprise dédiée aux constructions

- ❖ Une voie centrale bordée de plantations
- ❖ Des espaces de stationnement végétalisés avec 1 arbre de haute tige pour 2 emplacements
- ❖ Des voies cyclables aménagées
- ❖ Des bâtiments implantés en retrait des voies publiques et en retrait des limites séparatives
- ❖ Un équipement public communal limitrophe des zones d'habitat bordant la zone.
- ❖ Les clôtures seront perméables pour assurer la permanence hydraulique du secteur.

- ❖ Deux bassins de rétention seront créés pour assurer la rétention des eaux pluviales des zones aménagées et l'évacuation à un débit contrôlé vers la crique Balata afin d'assurer la compensation de l'imperméabilisation générée par le projet.
- ❖ Le canal périphérique déjà existant en bordure ouest du projet depuis le lotissement Maya jusqu'à la crique Balata fera l'objet d'une végétalisation avec des plantes endémiques.

- 14,4 ha dédiés aux commerces et ses aménagements soit 61% de la surface totale du projet
- 4,2 ha dédiés aux activités tertiaires et ses aménagements soit 17,7 % de la surface totale du projet
- 1 ha pour un équipement public communal

Les principes de la trame viaire de l'O.A.P.



Le secteur sera desservi par une voie traversant le site en direction N/S. Cette voie primaire reliera le centre commercial Carrefour au quartier d'habitat au sud du projet. 2 voies secondaires permettront de desservir les lots en second rideau par rapport à la voie centrale.

Accès nord : largeur 17 m

Voie primaire : largeur 17 m

Voie secondaire : largeur 14 m

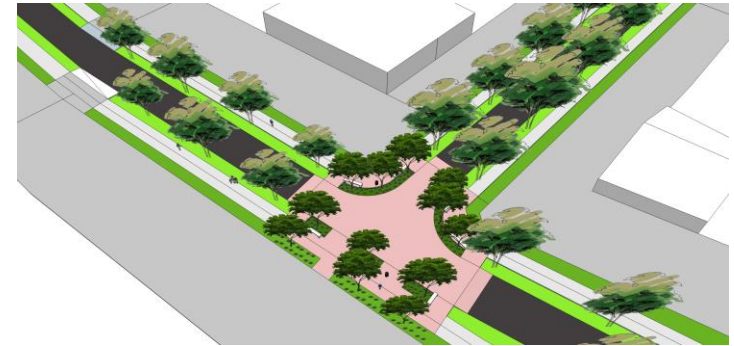
Voie secondaire : largeur 14 m

Accès sud : largeur 17 m

Source Botanik Paysage

Les mesures paysagères de la trame viaire envisagée

Voie principale



Source Botanik Paysage

Pour la voirie interne, des bandes enherbées et plantées (arbustes) seront disposées de chaque côté de la chaussée, créant ainsi une perspective de qualité. La circulation automobile sera guidée par le mobilier, potelets, corbeilles, mâts d'éclairage...

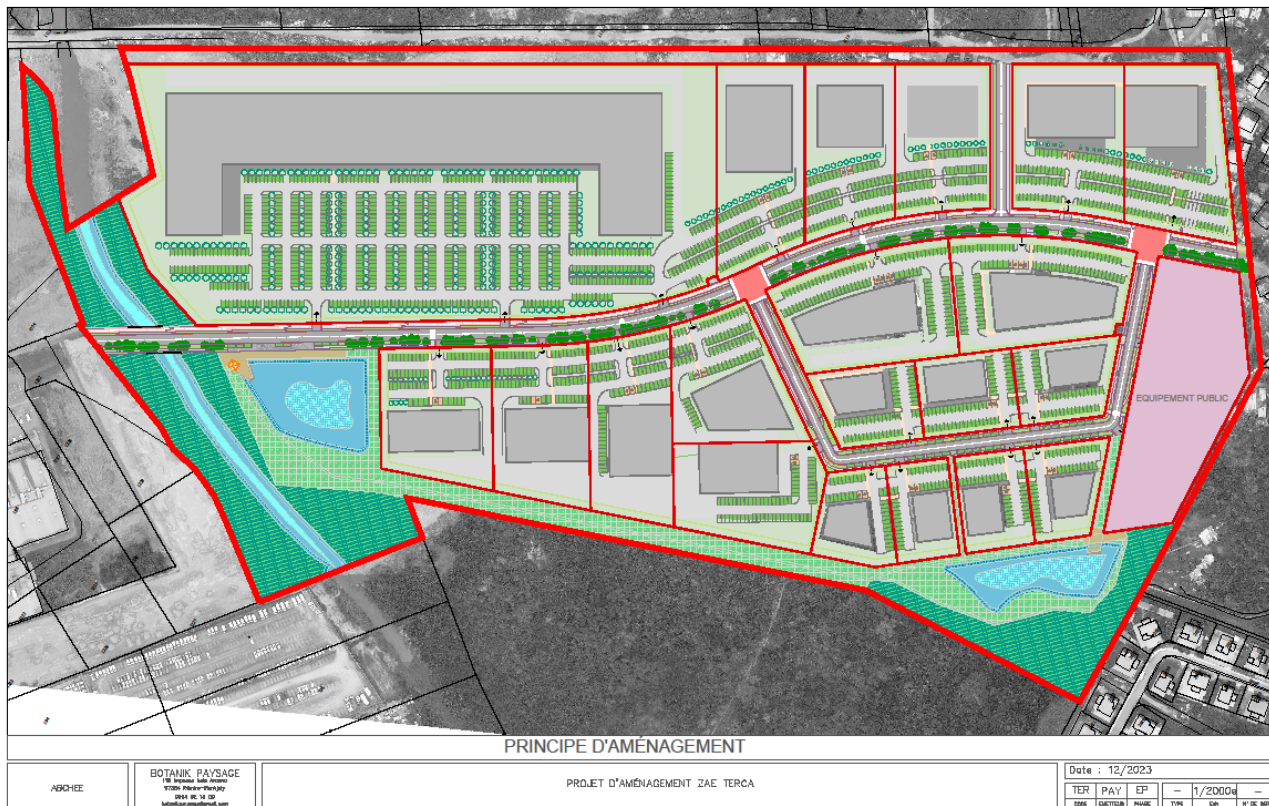
Les intersections seront traitées en petites placettes pour offrir une centralité et un lieu d'échange entre tous les éléments du projet. Ces parvis seront de plain-pied, la route monte sur l'espace piéton, l'arbre émerge du minéral pour ombrager les bancs.

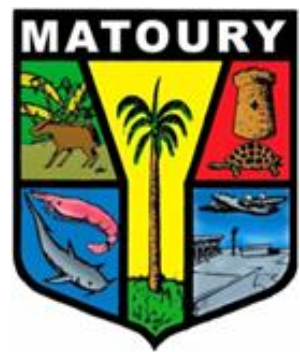
Les berges de la crique Balata et du canal Maya seront aménagées avec des plantes endémiques afin d'offrir un corridor écologique en lien avec la ZNIEFF. L'objectif est de mettre en relief l'environnement et de créer un espace paysager au cœur de la zone d'activité Terca.

Les bassins de gestion des eaux pluviales seront aménagés de façon à être ouverts à la promenade. Des passerelles et un belvédère seront mis en place.

Plan général de l'OAP sectorielle :

espaces construits, espaces naturels, aires de stationnement





EPFA GUYANE

Commune de Matoury

OIN 8 – Sud Bourg Matoury

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU



Dossier de mise en compatibilité du PLU
10 Septembre 2021

SOMMAIRE

I / Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	4
Les orientations écrites	4
Les orientations graphiques	13

I / Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations écrites

- RESPECTER ET VALORISER LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE DU SECTEUR

ETAT DES LIEUX

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

PRECONISATIONS

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



Figure 1 : S'appuyer sur les paysages humides et y proposer des usages à destination des habitants – Exemple du Parc Morthium (source A234)

Le projet sur le secteur s'attachera à :

- **Préserver le Corridor R8 (CE36)** du SCoT arrêté de la CACL et inscrit au SAR reliant les réservoirs de biodiversité du Mont Grand Matoury et les zones humides du mont Paramana. Il s'agit de préserver une bande forestière minimum de 150m prenant en compte les effets de lisières et devant préserver la forêt haute présente sur le secteur. Ce corridor s'inscrit sur une emprise d'environ 13,12 hectares à préserver. Du fait du contexte et afin de ne pas favoriser le morcellement du bâti cette largeur minimum peut être augmentée et devenir la lisière de la polarité envisagée en lien avec le carrefour Califourchon. Venant à être traversé par une infrastructure centrale pour le secteur, il s'agit d'opter pour un aménagement préservant au maximum la richesse environnementale de ce secteur avec une section et un traitement spécifique afin de réduire et compenser les impacts de la portion de voirie traversant le corridor.

- **Préserver la continuité hydrobiologique avec la crique Morthium** regagnant le corridor R8 (CE36) au sud du secteur. Afin de sauvegarder l'écosystème local une largeur minimum de 60m doit être conservée. Dans le cas où le projet d'aménagement est situé à l'intérieur de cette zone, celui-ci devra présenter un recul suffisant attestant de la non dégradation de leur fonctionnement hydrobiologique.

- **Valoriser et s'appuyer sur les paysages humides en lien avec la crique Morthium des forêts inondées ou marécageuses et des marais intérieurs et marécage boisé** qui en plus d'être un paysage caractéristique du secteur pourront être potentiellement aménagés en offrant des futurs lieux supports d'usages pour les futurs habitants du quartier. Il s'agit pour ces aménagements de préserver la richesse d'espèces à fort enjeux de conservation de ces zones humides et de proposer des aménagements aux faibles impacts sur l'écosystème local (matériaux imperméables, stratégie d'éclairage, mobiliers de qualité...). Aussi, les

continuités paysagères menant aux marais intérieurs devront présenter une largeur minimum de 30m pour préserver le biotope présent. Dans le cas où le projet d'aménagement est situé à l'intérieur de cette zone, celui-ci devra présenter un recul suffisant attestant de la non dégradation de leur fonctionnement hydraulique et du biotope présent.

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

- **Mettre en place des conditions favorables et valoriser l'emploi des ressources renouvelables à toutes les échelles du quartier.** Concevoir un quartier au cycle de vie vertueux est un travail de longue haleine où tous les volets du développement durable sont interrogés et rentrent en interaction pour proposer des démarches respectueuses et inclusives. Si les actions à entreprendre peuvent être à plusieurs échelles, du micro au macro, elles doivent ensemble, permettre de développer une stratégie de développement durable à toute les échelles des préoccupations écologiques qu'elles soient liées au paysage (trames vertes et bleues, biodiversité, etc.), à l'énergie (maîtrise de la consommation énergétique avec une réflexion à mener sur les typologies de logements, hauteurs, orientations, compacité...), à la gestion alternative des eaux pluviales, ou encore à une programmation favorisant les circuits courts et participant à une amélioration du quotidien des habitants.

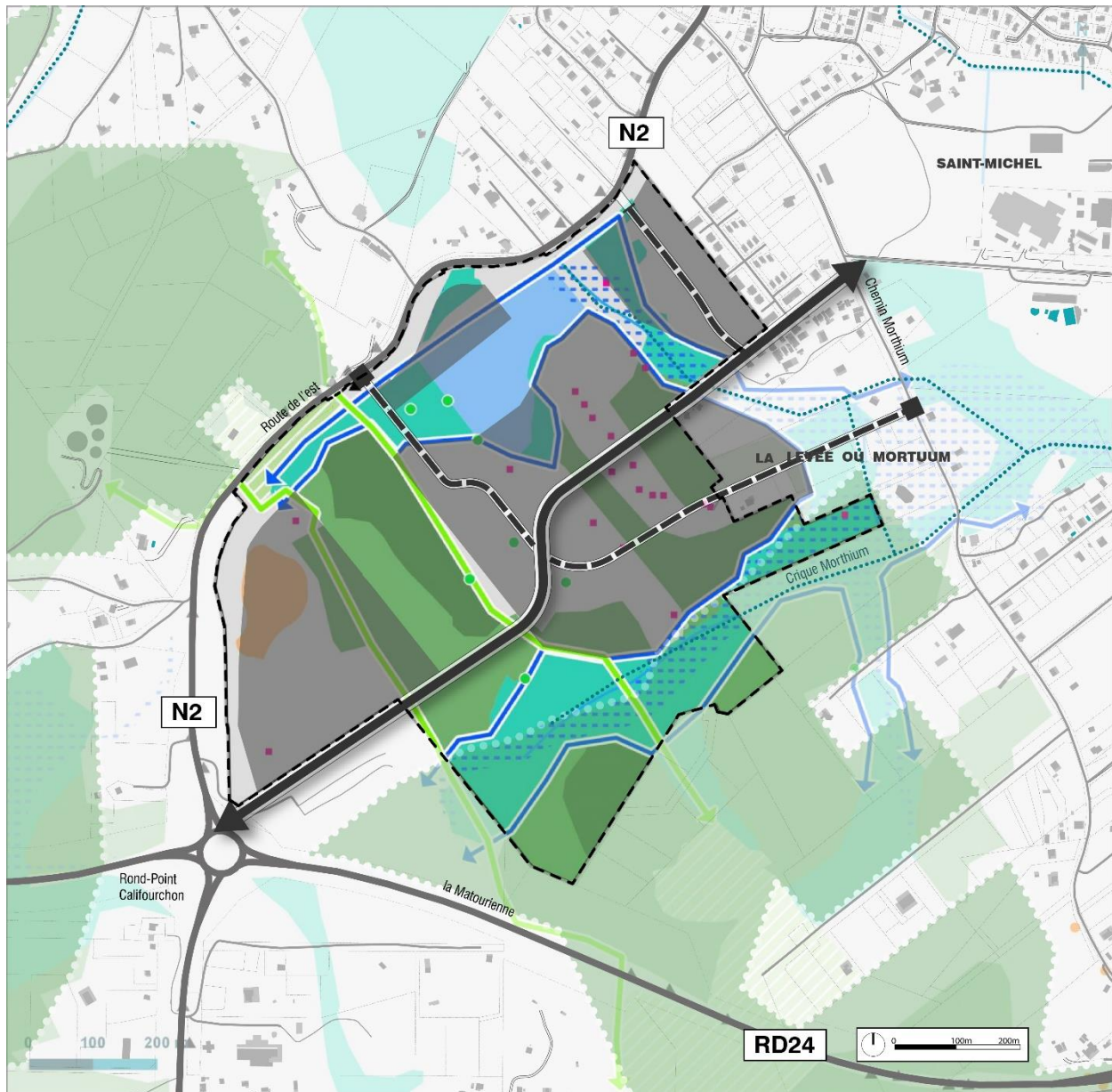


Figure 2 : Superposition synthèse des enjeux environnementaux / Secteurs urbanisés

LIMITES DE PROJET

□ OIN Sud bourg

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Eléments à prendre en compte

— Réseau hydrographique

--- Zones inondables PPRI

■ Altimétrie >40m

■ Habitats non autorisés

Habitats remarquables à conserver

■ Forêt haute (+)

■ Forêt dégradée de terre ferme

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

■ Marais intérieur et marécage boisé (+)

Zones humides

Continuités à préserver et à améliorer

↔ Corridor boisé

↔ Continuité hydrobiologique

▲ Mortalité routière faunistique

--- Coupures de connectivité à atténuer

▨ Zones à restaurer

Espèces végétales à enjeu

● Espèces exotiques envahissantes à surveiller

● Espèces à fort enjeu de conservation

Urbanisation

■ Secteurs urbanisés

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

ETAT DES LIEUX

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

LA VOIE STRUCTURANTE

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

PRECONISATION POUR LA TRAME VIAIRE

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

- **Hiérarchiser les différents trames viaires** (profils, traitement...) pour conforter la lisibilité urbaine. Proposer un aménagement de la voie structurante valorisant la diversification des mobilités avec des aménagements prévus pour un TCSP, des pistes cyclables, de larges trottoirs arborés...) Intégrer des systèmes de gestion des eaux alternatives type noues valorisant le paysage de rue et participant à la gestion des eaux de ruissellement du nouveau quartier
- **Privilégier un bouclage viaire**, les situations en impasse sont à éviter. Il s'agit pour le nouveau quartier de fabriquer des interconnexions, de mailler et connecter les différents secteurs urbanisés. Les nouvelles trames seront accompagnées de circulations douces.
- **Un recul de 35 m à l'axe de la RN2 sur la rive Est est préconisé** pour l'urbanisation en lien avec la RN2. Cette bande forestière à préserver créera une barrière naturelle et sonore entre la voie et les secteurs urbanisés à proximité.
- **Un accès véhiculé est envisagé sur la RN2**. Il desservira le projet d'un promoteur immobilier à l'ouest du secteur. Le traitement de ce carrefour sera à déterminer en lien avec les services de la DGTM.

PRECONISATION POUR LE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

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

Le projet sur le secteur s'attachera à :

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

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

ETAT DES LIEUX

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

PRECONISATIONS

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

Le projet sur le secteur s'attachera à :

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

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

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

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

densité a préconisé sur le secteur. Aussi la densité des secteurs urbanisés devra être adaptée en fonction des centralités mises en œuvre, du rapport à la topographie importante du site ainsi qu'aux espaces paysagers humides à valoriser sur le secteur.

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

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

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

			SDP	Logements
Logement collectif	Accession libre	Neuf	Entre 3 000 et 4 000 m ²	Entre 45 et 55
		Existant ou réhabilité		-
	Accession sociale	Neuf	Entre 4 000 et 5 000 m ²	Entre 55 et 70
		Existant ou réhabilité		-
	Locatif social	Neuf	Entre 10 000 et 11 000 m ²	Entre 140 et 160
		Existant ou réhabilité		-
Logement intermédiaire	Accession libre	Neuf	Entre 13 000 et 14 000 m ²	Entre 150 et 165
		Existant ou réhabilité		-
	Accession sociale	Neuf	Entre 8 000 et 9 000 m ²	Entre 95 et 105
		Existant ou réhabilité		-
	Locatif social	Neuf	Entre 4 000 et 5 000 m ²	Entre 45 et 60
		Existant ou réhabilité		-
Logement individuel compact	Accession libre	Neuf	Entre 8 000 et 9 000 m ²	Entre 80 et 90
		Existant ou réhabilité		-
	Accession sociale	Neuf	Entre 1 000 et 2 000 m ²	Entre 10 et 20
		Existant ou réhabilité		-
	Locatif social	Neuf		-
		Existant ou réhabilité		-
Activité	Neuf	Entre 4 000 et 6 000 m		
	En restructuration			
Commerce	Neuf	Environ 1 000m ²		
	En restructuration			
Equipements publics	Neuf	Entre 15 000 et 20 000 m ²		
	En restructuration			
TOTAL			Entre 71 000 et 86 000m²	Entre 620 et 725

- **RESPECTER LA GEOGRAPHIE DU SECTEUR**

ETAT DES LIEUX

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

PRECONISATION

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

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

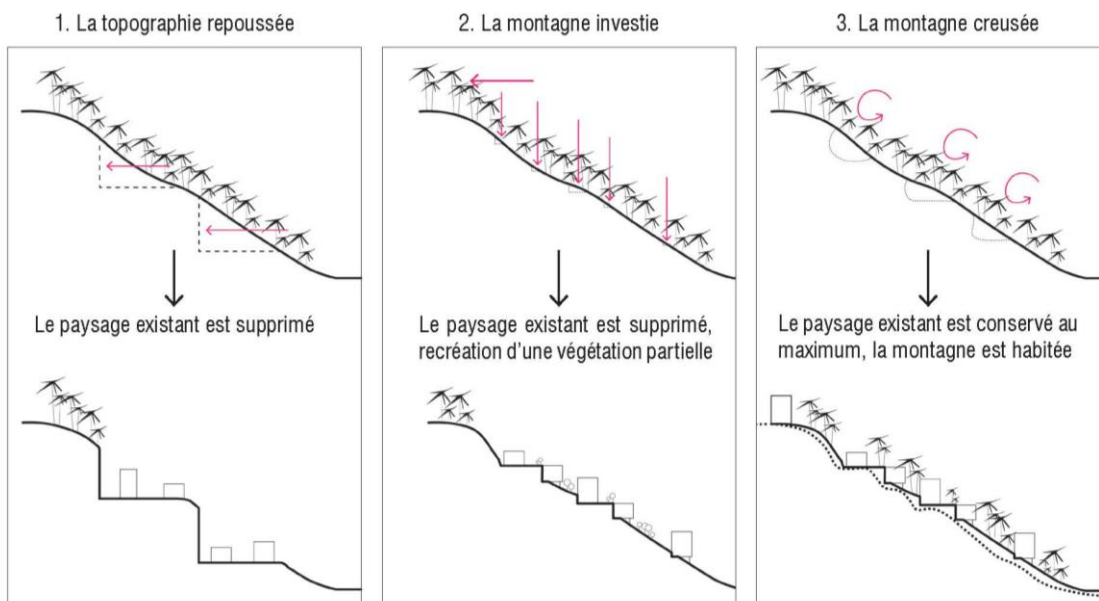


Figure 3 : S'inscrire dans la topographie et préserver la végétation

• **FABRIQUER DES LIMITES INTEGREES AU PAYSAGE**

ETAT DES LIEUX

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

PRECONISATION

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

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

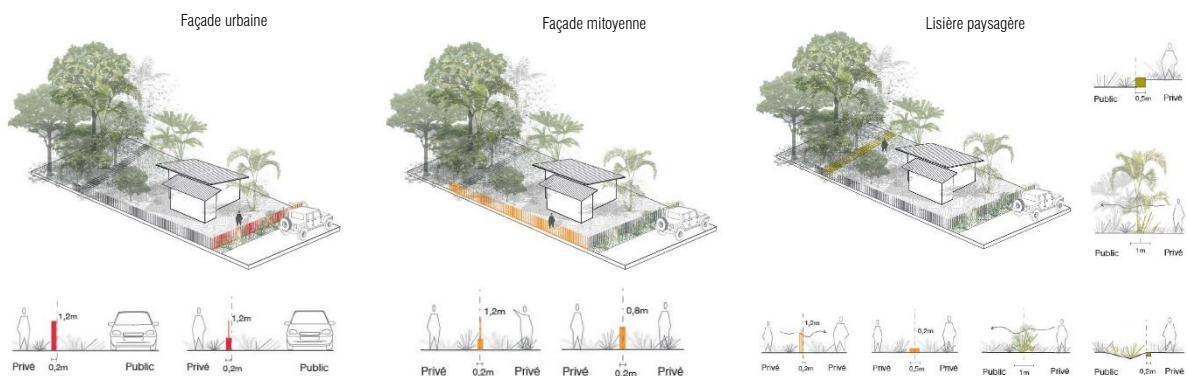


Figure 4 : Exemple de traitement des interfaces pour le tissu

Les orientations graphiques



Périmètre Sud Bourg Matoury

Bande d'inconstructibilité 35M à l'axe de la route

Mailler le territoire

- Trame principale existante
- Trame principale
Voie structurante :
Tracé à affiner / développer
- Trame secondaire
Accès ou liaison à déterminer /
Retisser avec le maillage existant
- Accès principaux au secteur
- Accès de desserte
Carrefour à déterminer

Préserver la biodiversité du secteur

- Préserver le Corridor R8
Largeur minimum 150m :
100m de préservation
25m de bande tampon de part et d'autre pour les effets de lisières
- Préserver la continuité hydrobiologique
Largeur minimum : 60m
- Préserver la continuité paysagère de la crique Morthium et les marais intérieurs jusqu'au corridor R8
Largeur minimum : 30m
- Préserver les paysages des criques et des marais intérieurs mais potentiellement aménagés

Aménager des secteurs aux ambiances variées

- Centralité de quartier et équipement structurant
- RDC commerciaux
- Activité économique à dominante tertiaire
- Dominante Logement Collectif
- Dominante Logement Intermédiaire
- Dominante Logement Individuel

PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PRESCRIT LE : 18 – 04 – 01

ARRETE LE : 26 – 01 – 05

ENQUETE PUBLIQUE DU : 08 – 06 – 05 AU 22 – 07 – 05

APPROUVE LE : 07 – 09 – 05

Modification 1 approuvée le 27-06-07, Révisions simplifiées 1 & 2 approuvées le 08-10-08, Modifications 2, 3, 4 et 5 et révisions simplifiées 3, 4, et 5 approuvées le 07-10-09, Modification Zac Concorde et ZAC de Copaya approuvées le 30-01-12, Modifications Secteur IIAU Ouest Bourg et secteur IIAU PROGT approuvées le 07-11-12, Modification Zac Cotonnière approuvée le 05-02-13

SOMMAIRE

Sommaire	2
Introduction	3
Orientations d'aménagement - Secteur de Cogneau Lamirande	5
<i>Projet d'aménagement de la ZAC 1 de Cogneau Lamirande</i>	5
<i>Plan de composition de la ZAC 1 de Cogneau Lamirande</i>	7
<i>Périmètre de la ZAC 1 de Cogneau Lamirande</i>	8
<i>Programme des équipements et des constructions</i>	9
Orientations d'aménagement - Secteur du parkway	11
<i>Les enjeux du projet de Parkway</i>	11
<i>Les aménagements du Parkway</i>	12

INTRODUCTION

Le présent Plan Local d'Urbanisme contient des orientations particulières d'aménagement, qui visent à définir les conditions d'urbanisation de certains quartiers ou secteurs qui sont amenés à connaître des développements urbains.

Les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

Projet d'aménagement de la ZAC 1 de Cogneau Lamirande

Le projet d'aménagement vise la réorganisation du territoire et la qualification urbaine du périmètre de la ZAC 1 de Cogneau Lamirande selon un schéma de développement, d'aménagement mais surtout de cohérence urbaine proposé à l'échelle de la commune.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du présent PLU limite l'importance du quartier de Cogneau Lamirande en le définissant dans le futur comme une « centralité secondaire ».

Il ne s'agit donc pas d'y affirmer un pôle d'animation concurrençant le centre de Matoury, ou le pôle de Balata (défini comme centre alternatif) mais de le structurer et de le doter d'un niveau d'équipements, de services et d'activités de proximité suffisants à son bon fonctionnement.

Traiter l'insalubrité prononcée à l'échelle du quartier

Sur la base des enquêtes bâties menées en 2005, le projet d'aménagement et de recomposition du quartier suppose la remise en cause des ruines et des unités réputées insalubres, soit 20 constructions.

Le sous-équipement du quartier est aujourd'hui un facteur aggravant d'insalubrité. Le projet d'équipement du quartier prévoit la mise en place de l'ensemble des réseaux, et notamment celle du réseau d'assainissement collectif, ainsi que le confortement et la régularisation des réseaux d'électricité, de téléphone et d'alimentation en eau potable.

Par ailleurs, le projet d'aménagement prévoit un dispositif renforcé de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, couplé à la mise en place de systèmes de protection des parcelles, afin de garantir la prévention des risques d'inondation sur un quartier développé sur une zone basse, bordée par le Canal de la Crique Fouillée et par des zones humides, à caractère marécageux.

Désenclaver le quartier et l'inscrire dans une logique de complémentarité et de cohérence territoriale

La principale entrée du quartier, face au supermarché « Copal », est recomposée dans un souci de gestion des flux et de qualification de l'espace public.

La requalification de la route de la Distillerie (route principale de Cogneau Lamirande), des rues du Champ de Canne, de la Récolte, Vesou, et la création d'une voie principale dite « voie Bis » dans le prolongement de la rue des négociants, traversant l'opération de logements sociaux mise en œuvre par l'opérateur, et d'une voie digue dans l'axe de la rue de l'alambic, permettent d'inscrire le quartier dans une véritable dynamique urbaine, en affichant un futur raccordement, aux quartiers de Maya et de Balata, aux secteurs AUr du PLU et au centre ville de Matoury via la Matourienne.

Conforter et valoriser la fonction d'habitat du quartier

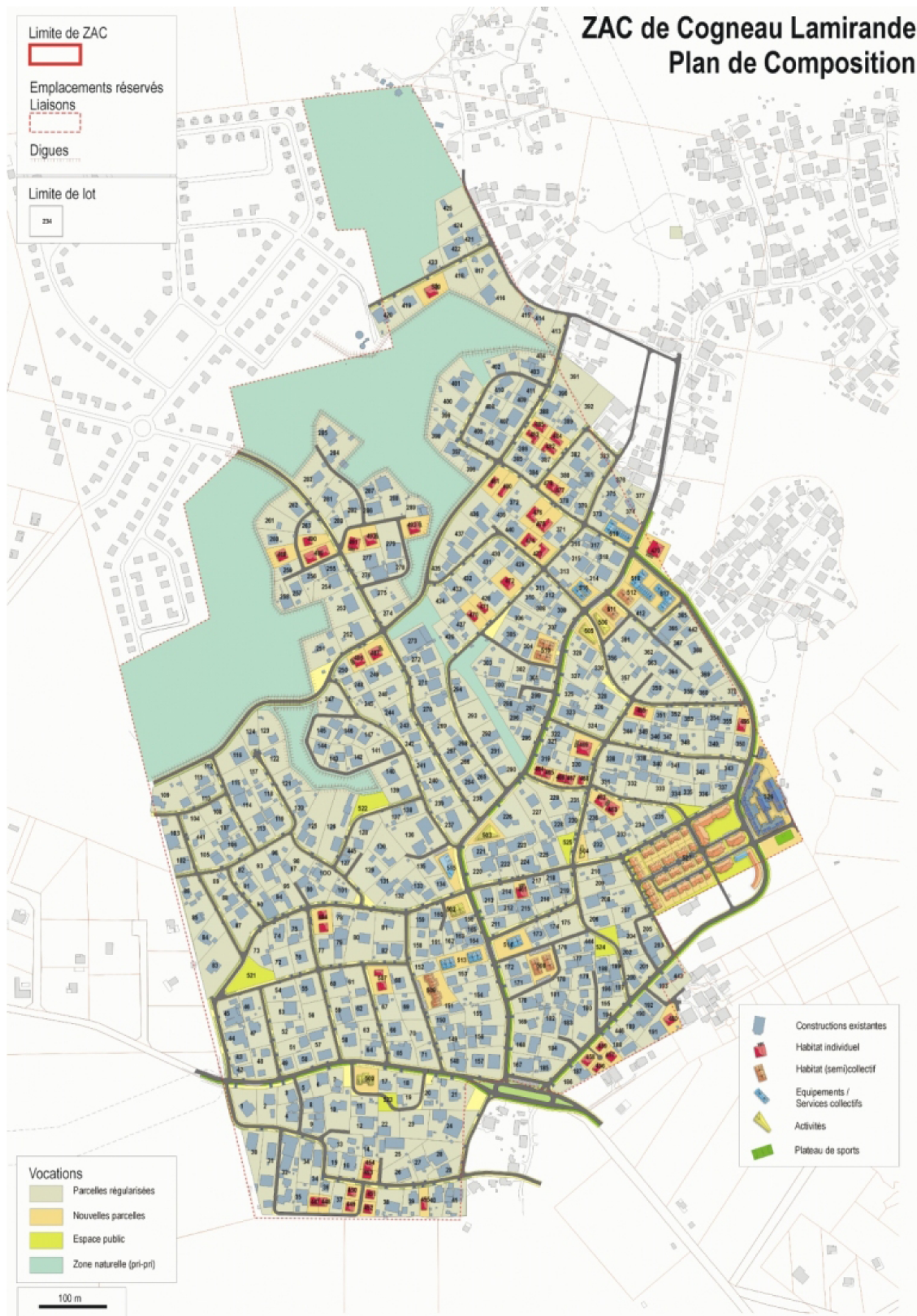
La fonction habitat et la dimension urbaine sont confortées avec l'introduction de nouvelles fonctions le long des axes principaux.

Favoriser l'expression d'une identité urbaine en valorisant la situation du quartier et en diversifiant ses fonctions

L'identité rurale du quartier est prise en compte dans le projet d'aménagement. L'habitat individuel reste prépondérant. Il est développé avec une densité mesurée. Néanmoins, au contact des lieux d'animation, de nouvelles formes urbaines plus ambitieuses sont introduites. Des réserves foncières sont proposées pour y développer de nouvelles formes d'habitat, en introduisant de la densité et de la mixité.

Au cœur du quartier, et en interface avec les quartiers de Komou, Combo, Acquavilla, des emprises foncières sont mobilisées et affectées à des équipements et des services de proximité (crèche, maison de quartier, groupe scolaire...).

Plan de composition de la ZAC 1 de Cogneau Lamirande



Périmètre de la ZAC 1 de Cogneau Lamirande

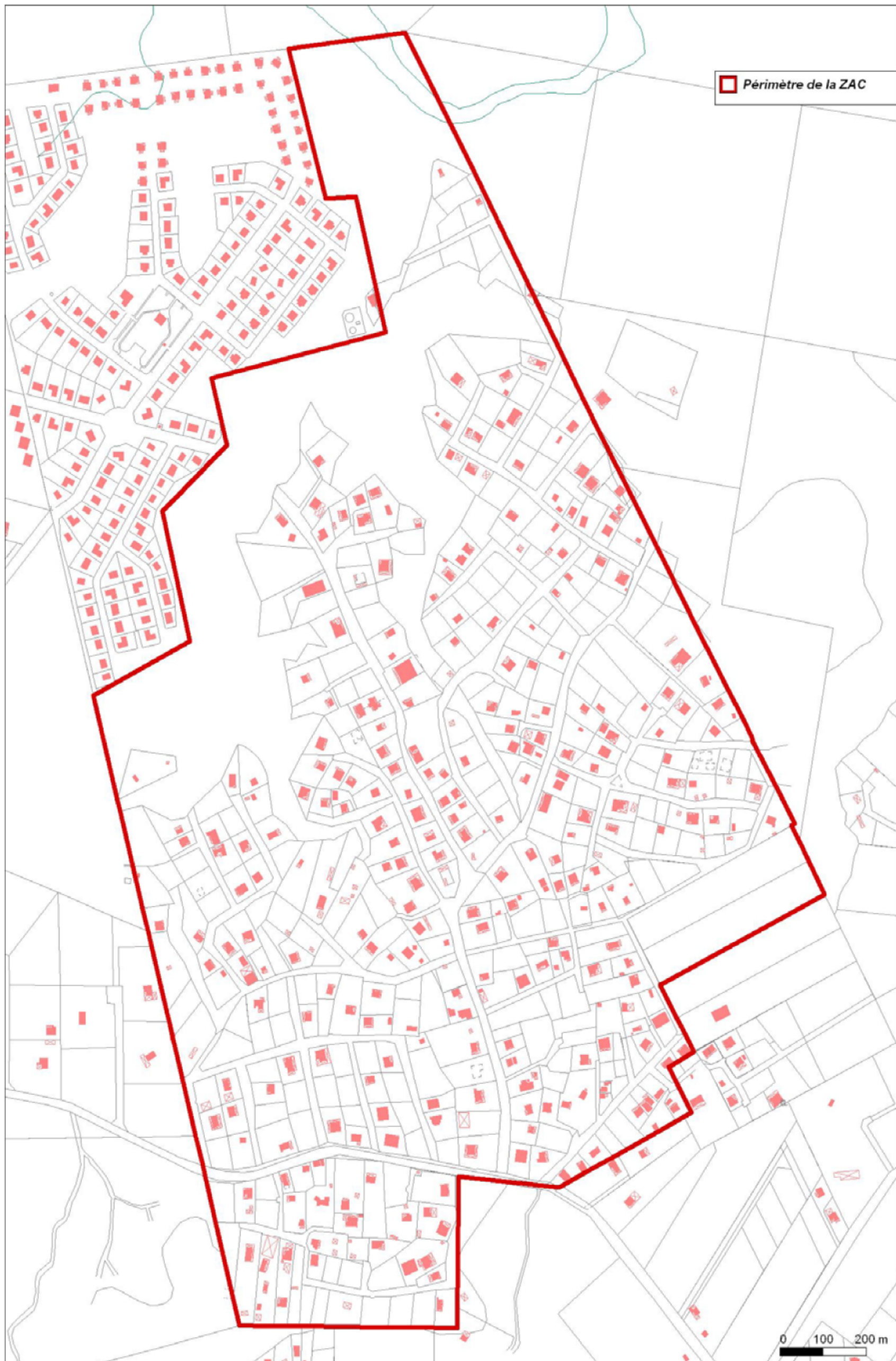


Tableau Récapitulatif du Programme des Equipements Publics à Réaliser dans la Zone d'Aménagement Concerté de Cogneau Lamirande 1.

Référence : article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme

Programme	Référence au Plan Parcellaire	Superficie parcelle (m ²)	Emprise équipement (m ²)	SHON (m ²)	Maîtrise d'ouvrage	Personne Publique assurant la gestion	Montant investissement	Financement									
								Contrat de Ville		ETAT	Ville de Matoury	FEDER	SEMSAMAR (LBU)	CCCL	Opération RHI		
								Etat 60%	Ville de Matoury 40%						Cession de charges foncières	Etat 80% du déficit	Ville de Matoury 20% du déficit
Equipements publics														50%	47%	42%	11%
Groupe scolaire et terrain de sport	526	8223	Terrain de Sport : 1000	Group e Scolaire : 3650	Ville de Matoury	Ville de Matoury	2 394 271 €			1 915 417 €	478 854 €						
Crèche	517	1566		783	Ville de Matoury	Ville de Matoury	1 380 000 €	828 000 €	552 000 €								
Maison de quartier	514	1573		800	Ville de Matoury	Ville de Matoury	800 000 €	480 000 €	320 000 €								
LCR	527			80	Constructeur du Programme - SEMSAMAR	SEMSAMAR	80 000 €						80 000 €				
Espaces Publics																	
Terrain de Jeux	521	1756			Concessionnaire de la ZAC : SEMSAMAR	Ville de Matoury	263 400 €								123 798 €	110 628 €	28 974 €
Terrain de Jeux	522	1280			Concessionnaire de la ZAC : SEMSAMAR	Ville de Matoury	192 000 €								90 240 €	80 640 €	21 120 €
VRD ZAC																	
Viabilisation structurant, secondaire et tertiaire	ZAC 1 Cogneau Lamirande						22 000 000 €								10 341 717 €	9 326 626 €	2 331 657 €
Terrassement - Création de digues / Voirie / Réseaux Eaux usées / Réseaux Eaux pluviales / Réseaux Téléphone et câble / Réseaux Electricité / Alimentation Eau Potable / Eclairage Public : Raccordement des parcelles aux réseaux en limite de propriété / Espaces Verts																	
Lagune	Hors ZAC				CCCL	CCCL	1 300 000 €						460 000 €		190 000 €		650 000 €

Référence : article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme

Vocations du secteur	Superficie (m ²)	Référence au Plan Parcellaire (n° lots à titre indicatif)	Vocations (à titre indicatif)	Maîtrise d'ouvrage	Personne Publique assurant la gestion		
Habitat et Commerces	582 555	11 à 16 / 22 à 41 44 à 47 / 51 à 57 59 à 63 / 66 à 70 72 à 147 / 152 158 à 162 / 174 à 184 187 à 210 / 216 à 219 223 à 306 / 308 310 à 313 / 315 à 317 319 à 328 / 330 à 392 / 396 à 411 413 à 446	Régularisations foncières	Privée ou Publique	Privée ou Publique		
		447 à 460 / 462 à 496	Nouvelles parcelles Habitat	Privée ou Publique	Privée ou Publique		
		504	Commerces	Privée ou Publique	Privée ou Publique		
		507/ 520	Nouvelles parcelles Habitat	Privée ou Publique	Privée ou Publique		
		521 / 522	Terrains de Jeux	Ville de Matoury	Ville de Matoury		
		524 / 525	Espaces publics	Ville de Matoury	Ville de Matoury		
		Habitat et Commerces	86 683	1 à 10 / 17 à 21 42 / 43 / 48 à 50 58 / 64 / 65 / 71 148 à 151 / 153 à 157 163 à 173 / 185 / 186 211 à 215 / 220 à 222 307 / 309 / 314 / 318 329 / 412	Régularisations foncières	Privée ou Publique	Privée ou Publique
				461	Nouvelles parcelles Habitat	Privée ou Publique	Privée ou Publique
500	Commerces			Privée ou Publique	Privée ou Publique		
523	Espaces publics			Ville de Matoury	Ville de Matoury		

Vocations du secteur	Superficie (m ²)	Localisation au Plan Parcellaire (n° lots à titre indicatif)	Vocations et superficies (m ²) de l'ilot (à titre indicatif)	Maîtrise d'ouvrage	Personne Publique assurant la gestion	
Equipements et services collectifs (privés ou publics) / Activités de commerces & services	32 158	502	Activités de commerces et services	908	Privée ou Publique	Privée ou Publique
		503		1 028		
		505		822		
		506		749		
		510	Habitat collectif	1 350	Privée ou Publique	Privée ou Publique
		511		949		
		512		873		
		513	Equipements - services collectifs	1 764	Privée ou Publique	Privée ou Publique
		514	Maison des associations	1 573	Ville de Matoury	Ville de Matoury
		515	Equipements - services collectifs	1 173	Privée ou Publique	Privée ou Publique
		516		1 013		
		517	Crèche	1 566	Ville de Matoury	Ville de Matoury
		518	Equipements - services collectifs	1 363	Privée ou Publique	Privée ou Publique
519	1 179					
526	Groupe Scolaire	8223	Ville de Matoury	Ville de Matoury		
Habitat intermédiaire - collectif / Equipements et services collectifs	23 371	508	Habitat collectif	1 478	Privée ou Publique	Privée ou Publique
		509		1 992	Privée ou Publique	Privée ou Publique
		527	35 LLTS - 30 LLS - 1LCR (+15 LLS tranche conditionnelle)	17 772	SEMSAMAR	SEMSAMAR
Préservation des zones humides (pri-pri) d'intérêt écologique et prévention des risques d'inondation (sauvegarde du champ d'expansion des crues)	194 291				Ville de Matoury	Ville de Matoury

Les enjeux du projet de Parkway

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, il peut être complété par des orientations spécifiques portant sur des quartiers ou secteurs particuliers. Ces dernières doivent être compatibles avec le PADD.

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter « *des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement (...)* » (art L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Si aucune relation juridique de conformité n'est requise concernant le PADD, les autorisations individuelles d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations spécifiques et les documents graphiques s'y rapportant (art L.123-5 du Code de l'Urbanisme) (ainsi, mais de manière indirecte, ces autorisations individuelles doivent rester compatibles avec le PADD).

⇒ **Intérêt économique**, au travers du renforcement du pôle d'activité du Larivot, qui associé aux zones de Terca et de Collery, constitue l'un des plus principaux pôles d'activité de l'île de Cayenne ;

⇒ **Intérêt social**, au travers de la création de nombreux nouveaux emplois dans le secteur tertiaire, dans un contexte où le secteur tertiaire privé est encore peu développé et le taux de chômage est important ;

⇒ **Intérêt urbain et d'aménagement du territoire**, au travers de la mise en valeur d'un site délaissé pourtant situé en entrée de ville de Matoury mais aussi en un lieu stratégique de l'île de Cayenne, au carrefour de voies incontournables de la Guyane, symbolisant, en quelque sorte, la porte d'entrée de la Guyane ;

⇒ **Intérêt lié à une meilleure lisibilité du territoire**, au travers du développement d'un second pôle urbain structuré et lisible autour du pôle Nord de Balata.

Ainsi, en respect du projet de territoire, les aménagements prévus sont les suivants :

Un programme

Proposer l'ouverture d'une zone d'activités tertiaires « haut de gamme » permettant, d'une part, d'offrir une réponse quantitative et qualitative aux besoins en surfaces dédiées à l'accueil d'activités économiques tertiaires et en immobilier d'entreprises, et d'autre part, de renforcer le bassin d'emplois matourien par la création de nombreux emplois directs et induits.

Un parti urbanistique

Mettre en valeur un lieu stratégique par la mise en scène d'une véritable vitrine d'activités modernes et hautement qualifiées, participant à la valorisation de l'image de Matoury comme « une ville active ».

Le projet se développe le long de la RN 1, entre le giratoire de Balata et le futur carrefour de la Chaumière. Implanté sur une bande d'une largeur inférieure à 100 mètres, le Parkway propose la constitution d'un front bâti homogène et séquencé, s'offrant en véritable vitrine sur l'axe routier.

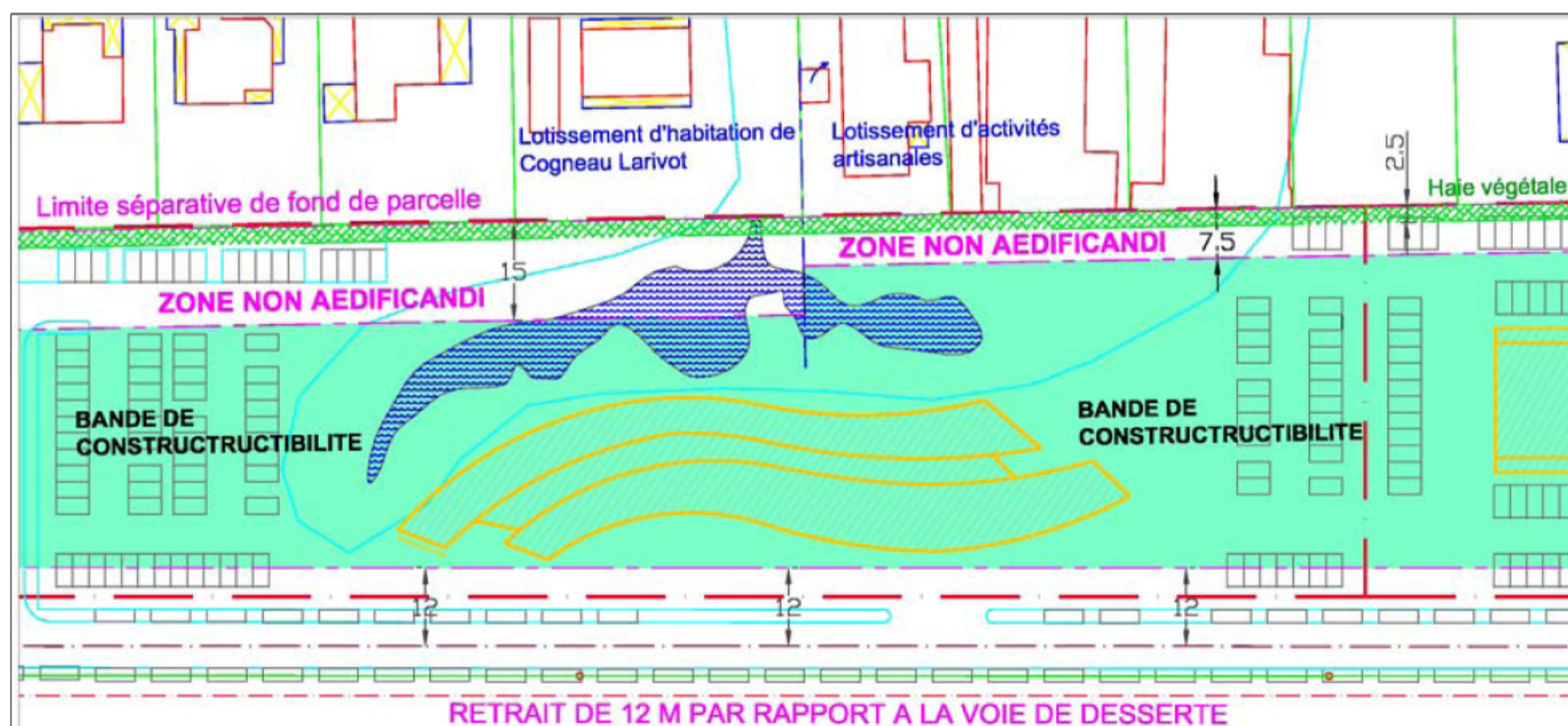
Les principes d'aménagement du projet reposent sur la réalisation d'une contre-allée parallèle à l'axe principal de la Nationale 1, qualifiée par une circulation à double sens, desservant l'ensemble de la zone d'activités.

Au total, la construction d'une Surface Hors Œuvre Nette d'environ 30 000 m² est envisagée, proposant une architecture contemporaine et attentive aux concepts de développement durable.

Le projet est réparti en une douzaine de lots offrant chacun une surface bâtie dédiée à l'implantation d'activités tertiaires, accompagnée d'espaces de stationnement paysagés.

L'aménagement, tout en proposant une densité bâtie relativement élevée, est attentif à préserver l'image d'un espace aéré où le végétal gardera une présence forte.

Implantation du projet par rapport aux lotissements d'habitation de Cogneau Larivot et d'activités artisanales



L'implantation des constructions réalisées dans le cadre du projet du Parkway respectera, par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles, un recul minimum différencié en fonction de la nature de l'occupation des sols permise de l'autre côté de cette limite. Il s'agira d'une zone NON AEDIFICANDI.

Ainsi, vis-à-vis du lotissement d'activités artisanales, un recul de 7,5 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle sera imposé pour l'implantation des constructions du Park Way.

Vis-à-vis du lotissement d'habitation de Cogneau Larivot, les nouvelles constructions devront respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite séparative de fond de parcelle.

Les constructions devront être implantées au sein d'une « bande de constructibilité » dont les limites sont fixées, d'une part, par la zone NON AEDIFICANDI et, d'autre part, par un recul de 12 mètres imposé par rapport à la voie de desserte.

La zone NON AEDIFICANDI, définie par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, sera dédiée, d'une part, à la constitution d'un écran végétal permettant de préserver une certaine intimité des habitations et, d'autre part, à la réalisation de stationnement.

Ainsi, une haie végétale, composée d'arbustes de type ficus nain, bambous nains, hibiscus, ixoras..., doublera les clôtures existantes réalisées en limite séparative avec le lotissement d'activités artisanales et le lotissement d'habitation. La haie s'élèvera à une hauteur maximale de 2 mètres et sera plantée dans une bande de 2,5 mètres par rapport à la limite séparative.

Au delà, des espaces de stationnement pourront être organisés. La plantation d'un arbre est imposée pour la réalisation de 2 places de parking.

Implantation du projet par rapport à l'axe principal de la route nationale

Le site est marqué par la présence de l'emprise réservée n°1, d'une largeur de 70 mètres, calée de part et d'autre de la RN 1, destinée au recalibrage et à la mise en 2x2 voies, à terme, de cet axe.

Par ailleurs, la portion de l'axe national comprise entre l'intersection avec la route de la Chaumière et le carrefour de Balata est marquée par les premiers éléments d'une urbanisation dense et structurée ponctuée d'équipements et structures d'envergure régionale tels que le siège de la Communauté de Communes du Centre Littoral ou encore le lycée professionnel Max Joséphine.

Ainsi, l'intersection entre la RN 1 et la route de la Chaumière marquerait, depuis la mise en œuvre de projets récents, notamment sur la ZAC de la Chaumière, l'entrée en zone urbanisée et signifierait clairement l'entrée sur l'île de Cayenne.

Dans ce contexte, l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui précise que « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation. » n'est pas applicable.

Concernant les nuisances sonores, les exigences professionnelles liées à l'exercice d'activités tertiaires qualifiées, nécessitent une climatisation de l'espace de travail. Les constructions bénéficieront, ainsi, d'un système de climatisation rendu efficace par le vitrage des différentes ouvertures des bâtiments.

Différents types de protection solaire pourront être mis en œuvre afin d'assurer une bonne isolation thermique.

La fermeture des bâtiments ainsi que l'utilisation de matériaux présentant de bonnes performances acoustiques permettront de réduire voir annuler les nuisances sonores.

D'autre part, la réalisation d'un front bâti séquencé parallèle à la RN 1, accueillant des activités tertiaires, constitue une barrière sonore particulièrement efficace pour les quartiers d'habitations situés en retrait. Les logements constituent, en effet, des affectations beaucoup plus sensibles au bruit que des bureaux, puisque, d'une part, ils sont souvent ventilés naturellement et, d'autre part, ils forment des lieux de vie où l'on se repose, où l'on dort ...

Les nuisances visuelles ainsi que celles liées à la pollution générée par le passage de nombreux véhicules sur l'axe national, seront très largement limitées par la préservation d'un écran végétal ou espace tampon, se développant sur une largeur de 35 mètres, composé d'arbres, d'arbustes, de haies, entre la Nationale 1 et les constructions du Parkway. Par ailleurs, les espaces de stationnement seront agrémentés de la plantation d'arbres d'ombrage.

Un écran végétal sera aussi planté entre les bâtiments du Park Way et les constructions des lotissements d'habitation et d'activités artisanales, préservant une certaine intimité aux quartiers existants.

Comme il a précédemment été exposé, la portion de la route nationale comprise entre le carrefour de la Chaumière et le giratoire de Balata, et plus précisément, les bandes de terrain préservées inconstructibles sur une largeur de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, ne présentent pas, en l'état actuel de qualités architecturales, urbaines, environnementales ou paysagères particulières. Il s'agit, plutôt, d'un espace délaissé et non entretenu conférant à l'entrée de ville de Matoury et à l'entrée sur l'île de Cayenne un sentiment d'abandon, une image peu attrayante.

La mise en œuvre du projet de Parkway, loin de nier les dimensions architecturale, urbaine ou paysagère, permettra une réelle mise en valeur du site, cadrant l'espace et les vues par la constitution d'un front urbain séquencés implanté en retrait d'un écran végétal structuré.

Enfin, outre les intérêts liés à la lisibilité, à la structuration et l'organisation urbaine du secteur, la réalisation d'une zone d'activités modernes et qualifiées, accueillies au sein d'une architecture contemporaine, confèrera à cette zone et à l'entrée sur l'île de Cayenne une image particulièrement valorisante et dynamique venant compléter et renforcer les pôles économiques du Larivot et Terca.

un front bâti séquencé

Le Park Way est constitué d'un front bâti proposant une façade structurée à partir de la RN 1. Il ne s'agira pas, toutefois, d'un élément monolithique.

Discontinu, le front bâti présentera une certaine porosité, conférée par la succession de blocs construits. Un rythme de pleins et de vides sera instauré en cherchant à maintenir une proportion d'espaces libres au sein de séquences bâties. Les façades, perpendiculaires à la RN1, privilégieront la notion de retraits successifs.

Ainsi, par lot, le linéaire de façade bâtie devra être inférieur à 70% de l'ensemble du linéaire de façade du lot.

Par ailleurs, chaque entité bâtie ne pourra présenter une longueur supérieure à 100 mètres.



PLAN N°3 – Exemple de respect de la proportion de « vide » par rapport à l'ensemble du linéaire de façade de la parcelle.