

*Commune de
SAINT-GEORGES de l'OYAPOCK*

PLAN LOCAL D'URBANISME

II. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PRESCRIT LE : 17 septembre 2005
ARRETE LE : 27 janvier 2012
ENQUETE PUBLIQUE DU : 17 octobre au 23 novembre 2012
APPROUVE LE : 24 mai 2013
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE : 21 mars 2014
DECLARATION DE PROJET N°1 APPROUVEE LE : 20 août 2018
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 APPROUVEE LE : 30 août 2022
MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 APPROUVEE LE : 30 août 2022

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Saint-Georges se construit autour des grandes caractéristiques du territoire communal :

- *Une situation de porte d'entrée de la Guyane et du Brésil, en bordure du fleuve Oyapock*
- *Un rôle de pôle urbain du territoire Est de la Guyane et dont l'attractivité a été renforcée depuis le désenclavement récent de la ville (prolongement de la RN 2)*
- *Un territoire caractérisé par une grande richesse environnementale et une diversité de paysages*
- *Des perspectives de croissance importantes dans les prochaines années en termes démographiques et urbain avec l'ouverture du pont sur l'Oyapock, avec tout ce que cela induit comme besoins à venir (logement, équipements, etc.)*
- *Une problématique foncière et de l'habitat illégal à prendre en compte, à la fois dans les quartiers existants et dans les aménagements futurs*
- *Un potentiel économique aujourd'hui peu exploité, notamment dans le domaine touristique*

C'est sur la base du maintien et du développement des activités de l'aérodrome que ce projet territorial est constitué. Il s'agit d'un scénario de développement dynamique basé sur trois entrées :

- routière
- fluviale
- aérienne

Le rôle du bourg actuel dans l'organisation urbaine future

Les besoins en logements et en équipements

VILLE D'ACCUEIL

VILLE DES PROXIMITES

Les infrastructures routières et fluviales

L'image et l'attractivité de Saint-Georges

SAINT-GEORGES...

Le fleuve comme support écologique et migratoire

L'articulation avec les communes voisines

VILLE DE PATRIMOINE

La transition de bourg à ville frontalière

L'ouverture du pont

La mise en valeur du territoire

La concurrence/complémentarité avec Oiapoque

Le développement économique et touristique

L'avenir de l'aérodrome ?

VILLE FRONTALIERE

Les grandes orientations du PADD se déclinent en quatre axes ; ils fondent le devenir de la ville de Saint-Georges :

- I. *Création d'une ville frontalière, pôle urbain et économique de l'Est guyanais* p 5
- II. *Un urbanisme cohérent et réaliste pour une interface Ville/Fleuve* p 8
- III. *Une ville du quotidien et des proximités* p 10
- IV. *Mettre en valeur les ressources naturelles et patrimoniales du territoire en s'appuyant sur la trame verte et la trame bleue* p 13

LES AXES DU PADD

I. Création d'une ville frontalière, pôle urbain et économique de l'Est guyanais

Il s'agit, par la mise en œuvre de grands projets structurants, de renforcer le rayonnement et la position stratégique de Saint-Georges en tant que porte d'entrée de la Guyane et du Brésil et de tête de pont de l'Est guyanais, et de tirer parti des perspectives de développement à venir, notamment en termes d'activités économiques.

Développer l'attractivité économique

- Créer aux abords de la route du pont un nœud d'échanges commerciaux en implantant à court terme une zone industrielle d'une centaine d'hectares
- Créer plusieurs zones d'activités à vocation touristique, commerciale, artisanale ou industrielle sur les sites suivants : zone industrielle de la route du pont, zone de commerces détaxée de cinq hectares au droit du pont, secteurs touristiques de Saut Maripa et du site de l'ancien dispensaire
- Positionner les activités agricoles - intégrant les activités d'aquaculture - parmi les filières économiques « moteurs » du développement durable

Faire de Saint-Georges un pôle touristique majeur à l'échelle de la Guyane et du nord-est brésilien

- Créer à terme un pôle aéroportuaire transfrontalier en développant les liaisons aériennes intérieures et avec Belém et Macapa
- Implanter une structure d'information et de promotion du tourisme (publique et/ou privée) au niveau du pont et en centre-ville
- Valoriser les berges depuis le quartier Onozo jusqu'au pont, avec chemin piétonnier et cyclable
- Développer des structures d'accueil et d'activité touristiques de qualité :
 - mettre en œuvre un projet d'aménagement de qualité sur le site de Saut-Maripa en créant une zone naturelle à vocation tourisme et loisirs
 - reconverter le site de l'ancien dispensaire avec base nautique et hôtellerie
 - aménager une marina en bordure du fleuve en accroche avec le bourg
 - engager une reconversion du site d'Onozo en espace de loisirs

- Développer les animations et l'évènementiel afin de contribuer au rayonnement de Saint-Georges, à l'image de la Foire Internationale de l'Oyapock

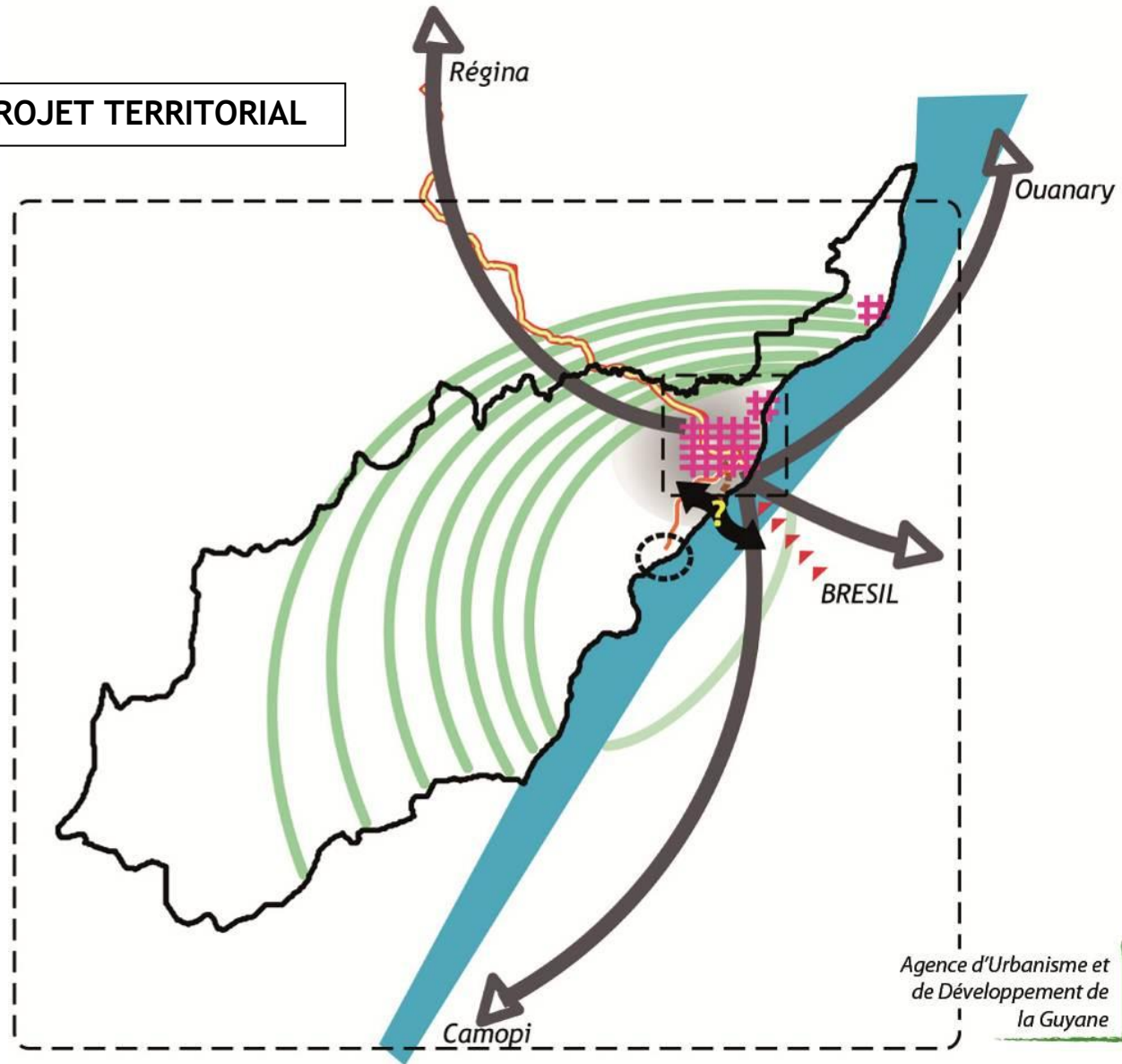
Valoriser les entrées de ville et mettre en place une stratégie de marketing urbain

- L'arrivée depuis le Brésil :
 - sur l'ensemble du linéaire de la route du pont : définir des principes de séquences naturelles et urbaines de qualité avec valorisation des perspectives visuelles compte tenu de la topographie
 - créer une voie d'accès au centre-ville avec un emplacement réservé dans le PLU
- L'arrivée par la RN 2 au nord-ouest :
 - dans la ZAE, favoriser l'implantation d'activités qualitatives pour l'image de la commune (bureaux, commerces, artisanat) et veiller à la qualité urbaine et paysagère de ce secteur d'entrée de ville
 - aménager le rond-point et ses abords
- L'arrivée par le fleuve :
 - aménager les berges
 - implanter en centre-ville une gare multimodale "fluvial / routier"
 - permettre l'implantation d'une marina en secteur de centre ancien
 - créer un port de pêche
- Qualifier les principaux axes de déplacement par des traitements paysagers de qualité en engageant une maîtrise d'œuvre sur les espaces publics, incluant la place centrale

Favoriser l'implantation de grands équipements structurants

- Création d'une lagune au nord de l'aérodrome permettant une urbanisation en continuité de secteurs déjà construits
- Implantation d'une Cité Scolaire (collège et lycée) sur les terrains rétrocédés par le Ministère de la Défense
- Construction de la centrale biomasse au sein de la zone industrielle, à proximité de la route de Saut Maripa

LES LEVIERS DU PROJET TERRITORIAL



II. Un urbanisme cohérent et réaliste pour une interface Ville/Fleuve : entre couture urbaine dans la ville ancienne et coupures d'urbanisation dans les espaces d'extension

Mettre en place une politique foncière cohérente

- Attribution par la commune de certains terrains occupés illégalement en les rétrocédant aux populations
- Conduire une politique d'acquisition foncière, par la rétrocession à la commune d'une partie des terrains du Ministère de la Défense en vue d'en faire une zone d'habitat, permettant notamment de reloger les habitants d'Onozo
- Créer une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) au bénéfice de la commune sur des terrains bordant la route du pont susceptibles d'être occupés de manière spontanée et illégale
- Garantir un foncier pour pérenniser l'agriculture, en répartissant mieux les zones dédiées aux activités agricoles

Conforter l'enveloppe urbaine dans les quartiers existants

- Le centre-ville :
 - favoriser une densité du bâti par un comblement des dents creuses (plusieurs dizaines de parcelles concernées)
 - revaloriser le patrimoine bâti remarquable afin de préserver l'aspect traditionnel du centre-ville et dynamiser le marché locatif en créant une OPAH
- Les quartiers péricentraux :
 - permettre l'optimisation des espaces déjà bâtis et convenablement équipés et viabilisés tels que Gabin, Gabin nord, Adimo et Maripa
 - mettre en œuvre des opérations d'amélioration et de réhabilitation de l'habitat dégradé
 - contenir l'urbanisation au nord aux abords et en lien avec la lagune
- Les villages : Tampac, Trois Palétuviers, Blondin
 - encadrer strictement l'extension urbaine de ces trois villages en prévoyant un classement en secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées

Anticiper les dynamiques de développement et d'implantation humaine en planifiant l'urbanisation future

De simples éléments de constat mettent en relief le contexte très particulier dans lequel le développement de Saint-Georges s'inscrit, et doivent être pris en compte dans la réflexion sur la structure urbaine future du territoire :

- la présence du fleuve et le maintien de l'aérodrome dans la ville, qui contraint fortement le développement de la ville*
- l'ouverture du pont de l'Oyapock, conjuguée à une forte croissance démographique et des phénomènes d'implantation humaine spontanée*

La ville doit nécessairement porter un nouveau regard notamment vers le sud-est de son territoire et l'ensemble du secteur compris entre le centre-ville et le pont.

L'un des enjeux majeurs est d'éviter une urbanisation sauvage et illégale aux abords de la route du pont, d'autant plus que celle-ci constituera la première image de la Guyane, de la France et de l'Union Européenne.

- Ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation - sous réserve d'un aménagement d'ensemble pour chacune de ces zones - à proximité du bourg et aux abords de la route du pont, afin de permettre le développement maîtrisé du territoire et de répondre prioritairement aux besoins importants en logements
- Définir des principes de séquences naturelles (les criques, la forêt) et urbaines aux abords de la route du pont, en tenant compte des contraintes physiques et naturelles du secteur (relief, hydrographie, etc.)
- Porter une attention particulière à l'intégration paysagère des futures constructions dans leur environnement et en valorisant les perspectives visuelles intéressantes
- Promouvoir un mode de développement soucieux de la préservation de l'environnement : protection des milieux sensibles en zone urbaine (notamment des criques et des zones humides), traitement écologique des eaux pluviales, etc.
- Conforter le village Blondin en créant un accès depuis la route du pont

III. Une ville du quotidien et des proximités

Cette orientation exprime la volonté de répondre aux différents besoins des habitants actuels et futurs et de garantir un bon fonctionnement urbain. La dynamique et la structure démographiques de la commune de Saint-Georges impliquent et impliqueront en effet des besoins significatifs, notamment en matière d'emploi, de production de logements et d'équipements.

Développer l'activité économique pour créer les conditions de réussite du taux d'emploi 1 actif/1 emploi

- S'appuyer sur les atouts du territoire pour développer des activités liées au tourisme, à l'agriculture, à la pêche et à l'exploitation du bois
- Créer deux centralités commerciales complémentaires, dans le centre-ville en incitant les commerces en rez-de-chaussée et à proximité du pont sur l'Oyapock
- S'appuyer sur la future zone industrielle comme ressource d'emploi

Améliorer et renforcer l'offre en logements

- Favoriser la construction de nouveaux logements pour satisfaire les besoins des habitants actuels et futurs (190 logements par an d'ici 2025)
- Traiter les problématiques d'insalubrité
 - en requalifiant le quartier Savane
 - en procédant à un relogement des habitants du quartier Onozo sur des terrains salubres à proximité du fleuve, identifiés dans les documents graphiques

Répondre aux besoins en équipements

- Créer de nouveaux pôles d'équipements afin de répondre aux besoins induits par la croissance démographique
 - la Cité Scolaire dans la partie sud-ouest du bourg, sur les terrains rétrocédés par le Ministère de la Défense
- Equiper l'ensemble des quartiers en réseaux :
 - poursuivre les actions d'amélioration de production et de desserte en eau potable à travers la restructuration et l'extension du réseau collectif du bourg

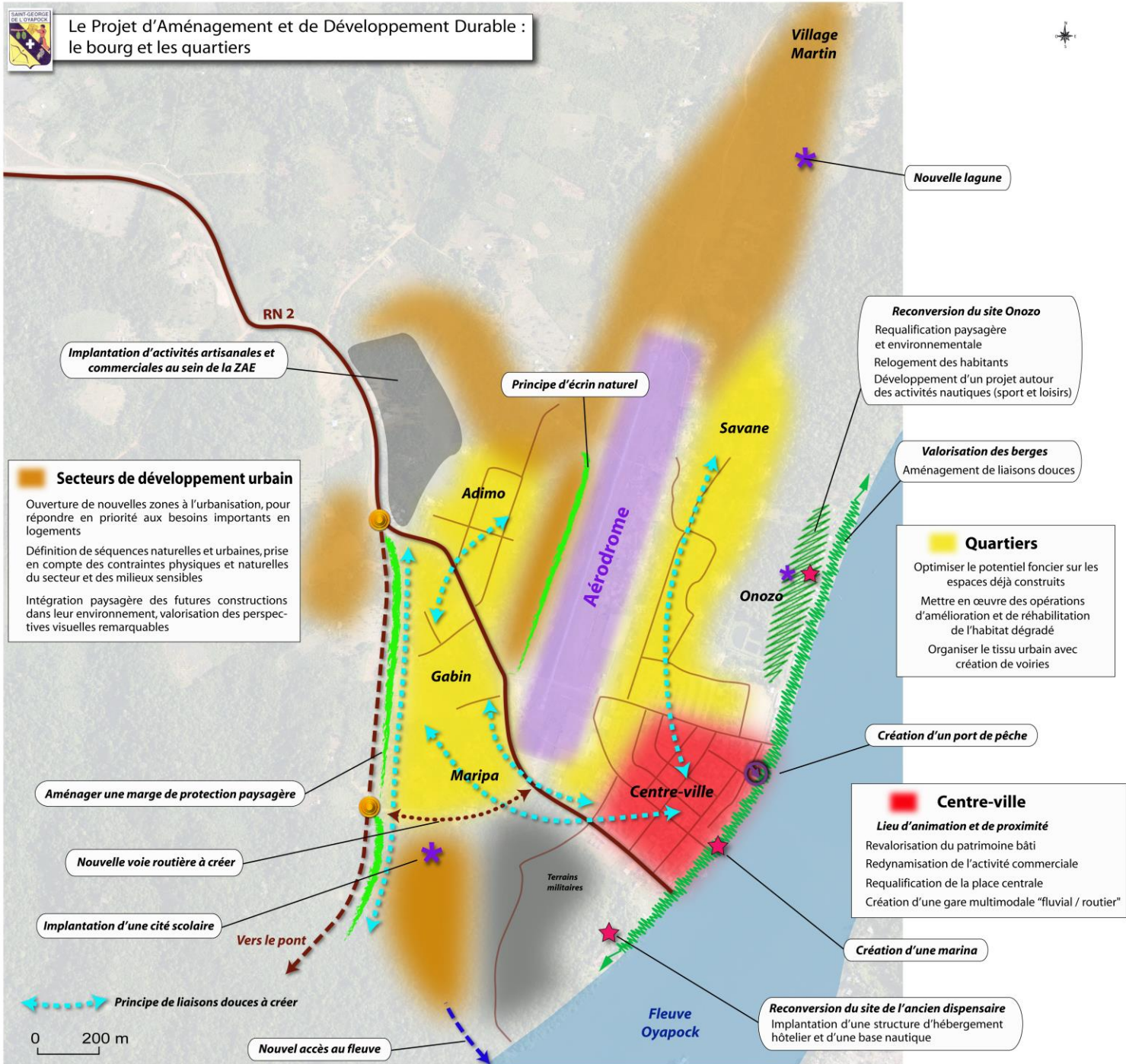
- protéger la ressource en eau potable avec notamment le renforcement et la mise en sécurité de la prise d'eau de la Crique Gabaret
- création d'une nouvelle lagune afin d'améliorer la collecte et l'assainissement des eaux usées, en accord avec le Schéma Directeur d'Assainissement et des Eaux Pluviales (SDAEU) ;
- renforcer les capacités de production et améliorer la desserte électrique du bourg et du futur pont avec la création de la centrale de biomasse
- favoriser l'implantation de projets de production d'énergie renouvelable ;
- répondre aux besoins de base d'accès aux réseaux (eau potable et électricité) et d'équipement des villages de Blondin, Tampac et Trois Palétuviers ;
- améliorer la gestion des déchets avec notamment l'implantation d'un quai de transfert - devant évoluer en déchetterie - à court terme et la réalisation d'une Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux (ISDND) à plus long terme

Conforter le centre bourg comme lieu de vie et de proximité

- Développer l'offre commerciale de proximité
- Maintenir et renforcer la présence des équipements publics

Améliorer les déplacements de proximité et favoriser l'accessibilité

- Compléter et améliorer le maillage de voirie en vue d'assurer une meilleure desserte du territoire communal, notamment à travers de nouvelles liaisons depuis la route du pont vers le centre-bourg et vers le village Blondin
- Etablir un réseau de circulations douces agréable, signalisé et sécurisé à travers le bourg qui connectera l'ensemble des équipements et quartiers ainsi que le hameau de Tampac
- Développer les modes de déplacement fluviaux, notamment vers les villages isolés, à travers l'installation en centre-ville d'une gare multimodale "fluvial / routier" améliorant l'existant
- Permettre l'accessibilité au fleuve depuis le nouveau secteur d'extension urbaine situé sur les terrains militaires rétrocédés à la commune



IV. Mettre en valeur les ressources naturelles et patrimoniales du territoire en s'appuyant sur la trame verte et la trame bleue

La commune de Saint-Georges regorge de ressources patrimoniales et naturelles de qualité. Ainsi, en harmonie avec les principes du développement durable, il s'agit de mettre en valeur ces ressources et de les préserver.

Préserver et mettre en valeur le paysage et les milieux écologiques

- Valoriser les berges du fleuve Oyapock par des actions de reconquête (traitement des espaces publics, réalisation d'une promenade piétonne de qualité, aménagement d'un parc public, etc.)
- Préserver et mettre en valeur les zones humides ceinturant le bourg et au sein des quartiers (potentiels de développement de loisirs notamment par l'aménagement de sentiers participant à un maillage des quartiers)
- Protéger les espaces naturels sensibles et/ou à valeur écologique connue (bassin versant de la Crique Gabaret, ZNIEFF...)
- Veiller à la préservation des espaces naturels et agricoles, à travers la délimitation précise de l'extension urbaine

Préserver et valoriser le patrimoine urbain et architectural

- Assurer la protection des éléments architecturaux intéressants en favorisant leur réhabilitation et en empêchant leur démolition
- Mettre en valeur les espaces publics grâce à l'emploi de matériaux et d'un mobilier urbain de qualité et la plantation d'essences végétales

Développer de manière qualitative l'activité touristique dans le cadre d'une démarche écologique, environnementale et paysagère

- Développer les activités touristiques (hôtellerie, base nautique, marina, etc.) en bordure du fleuve
- Développer le tourisme culturel, notamment par la mise en place d'une stratégie d'accueil du tourisme dans les hameaux de Tampac et Trois Palétuviers

- Valoriser les sites naturels remarquables (Savane Roche Zombie, Crique Gabaret, etc.) et leurs accès, à travers l'aménagement de parcours pédagogiques
- Développer les animations et les sorties autour du patrimoine forestier

Développer les activités agricoles et de pêche et valoriser les ressources forestières et du sous-sol

- Pérenniser et dynamiser l'activité agricole en maintenant une part importante des zones existantes et en identifiant de nouveaux secteurs (notamment au nord de la crique Gabaret) afin de développer l'agriculture productive sur la commune, en assurant leur équipement en énergie et en réseaux et en facilitant leur accès par l'aménagement de pistes (prévoir la création d'emplacements réservés)
- Permettre une exploitation durable du bois tout en répondant aux objectifs de protection des espaces sensibles et de mise en valeur touristique et récréative des massifs forestiers de Régina - Saint-Georges et Maweyo
- Prendre en compte les ressources du sous-sol de la commune en rendant possible l'exploitation de mines et de carrières sur certains secteurs du territoire, et en interdisant partout ailleurs ce type d'activités (notamment dans les zones agricoles, au sein des espaces écologiquement sensibles ainsi que dans les zones urbaines).
- Développer les activités de pêche, à travers la création d'un port de pêche en accroche avec le bourg et au niveau des anciens terrains militaires avec accès au fleuve, et autres activités de type : ferme aquacole, atelier de transformation des produits halieutiques...

