



MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'ÉNERGIE ET DE LA MER

# Opération d'intérêt national en Guyane

Actualisation du projet : Rapport final

Rapport n° 008034-03  
établi par

Philippe SCHMIT

Juillet 2016



L'auteur atteste qu'aucun des éléments de ses activités passées ou présentes n'a affecté son impartialité dans la rédaction de ce rapport.

# Sommaire

<b>Résumé.....</b>	<b><a href="#">3</a></b>
<b>Liste hiérarchisée des recommandations.....</b>	<b><a href="#">4</a></b>
Recommandations de niveau 1.....	<a href="#">4</a>
Recommandations de niveau 2.....	<a href="#">4</a>
Recommandations de niveau 3.....	<a href="#">4</a>
<b>Introduction.....</b>	<b><a href="#">6</a></b>
<b>1. Actualisation du besoin d'une Opération d'intérêt national.....</b>	<b><a href="#">8</a></b>
1.1. La croissance démographique : un déterminant de l'OIN.....	<a href="#">8</a>
1.2. Le scénario médian de la projection Omphale retenu comme base.....	<a href="#">8</a>
1.3. Des besoins en logements définis par une étude DEAL - INSEE de 2014.....	<a href="#">8</a>
1.4. Des besoins de foncier pour répondre à ces besoins en logements.....	<a href="#">9</a>
<b>2. Quelle OIN pour la Guyane ?.....</b>	<b><a href="#">11</a></b>
2.1. La première OIN en Outre-mer.....	<a href="#">11</a>
2.2. Des principes d'aménagement pour construire la ville amazonienne durable.....	<a href="#">11</a>
2.2.1. <i>Des exigences pour le parti pris d'aménagement.....</i>	<a href="#">12</a>
2.2.2. <i>Des exigences dans la prise en compte des critères sociétaux.....</i>	<a href="#">14</a>
2.3. Une OIN en appui au schéma d'aménagement régional.....	<a href="#">15</a>
<b>3. Des acteurs mobilisés pour une OIN co-produite.....</b>	<b><a href="#">17</a></b>
3.1. Une gouvernance spécifique.....	<a href="#">17</a>
3.2. Une OIN co-pilotée entre l'État et les collectivités locales au sein d'un conseil d'orientation.....	<a href="#">17</a>
3.3. L'outil opérationnel, le conseil d'administration de l'EPAG constitué à parité de représentants de l'État et des principales collectivités intéressées.....	<a href="#">18</a>
<b>4. Les étapes de la montée en charge.....</b>	<b><a href="#">21</a></b>
4.1. Un calendrier prévisionnel.....	<a href="#">21</a>
4.2. L'année 2016.....	<a href="#">21</a>
4.3. La montée en charge entre 2017 et 2020.....	<a href="#">22</a>
4.4. La maîtrise du foncier et la création de zones d'aménagement différé.....	<a href="#">22</a>
4.5. La négociation des contrats territoriaux.....	<a href="#">22</a>
<b>5. Les propositions de périmètres juridiques de l'OIN.....</b>	<b><a href="#">24</a></b>
5.1. Proposition d'intervention de l'OIN à Saint-Laurent-du-Maroni.....	<a href="#">27</a>
5.2. Proposition d'intervention de l'OIN à Mana.....	<a href="#">31</a>
5.3. Proposition d'intervention de l'OIN à Kourou.....	<a href="#">35</a>
5.4. Proposition d'intervention de l'OIN à Cayenne.....	<a href="#">39</a>
5.5. Proposition d'intervention de l'OIN à Macouria.....	<a href="#">41</a>
5.6. Proposition d'intervention de l'OIN à Matoury.....	<a href="#">45</a>
5.7. Proposition d'intervention de l'OIN à Rémire-Montjoly.....	<a href="#">48</a>

5.8. Proposition d'intervention de l'OIN à Montsinéry-Tonnégrande.....	<a href="#">50</a>
5.9. Proposition d'intervention de l'OIN à Roura.....	<a href="#">53</a>
<b>Conclusion.....</b>	<b><a href="#">55</a></b>
<b>Annexes.....</b>	<b><a href="#">58</a></b>
<b>1. Lettre de mission.....</b>	<b><a href="#">59</a></b>
<b>2. Liste des personnes rencontrées.....</b>	<b><a href="#">61</a></b>
<b>3. Le dispositif contractuel préconisé par le SAR.....</b>	<b><a href="#">63</a></b>
<b>4. Détail du calcul du dimensionnement de l'OIN par grands territoires.....</b>	<b><a href="#">64</a></b>
4.1. Les projections et études existantes.....	<a href="#">64</a>
4.2. Les besoins en logements.....	<a href="#">64</a>
4.3. Les besoins en surface aménagée.....	<a href="#">66</a>
4.4. Des besoins en surface aménagée aux besoins en surface brute.....	<a href="#">67</a>
<b>5. Cartographies des périmètres juridiques proposés.....</b>	<b><a href="#">69</a></b>
5.1. Périmètres juridiques proposés dans l'Ouest (CCOG).....	<a href="#">69</a>
5.2. Périmètres juridiques proposés dans la région des Savanes (CCDS).....	<a href="#">75</a>
5.3. Périmètres juridiques proposés dans la région de Cayenne (CACL).....	<a href="#">76</a>
<b>6. Tableau de correspondance des surfaces des périmètres juridiques de l'OIN par communes et par sites.....</b>	<b><a href="#">88</a></b>
<b>7. Glossaire des sigles et acronymes.....</b>	<b><a href="#">90</a></b>

## Résumé

Le gouvernement a annoncé en juin 2015 le prochain lancement d'une opération d'intérêt national (OIN) en Guyane, la première en Outre-mer. L'objectif est de permettre au territoire de rattraper son retard dans le domaine du logement, de contribuer à son développement économique et à son équipement.

En effet, la Guyane est le département français qui connaîtra la plus forte croissance dans les 20 prochaines années. Sa population devrait doubler pour dépasser 500 000 habitants à l'horizon 2040. À cette échéance, il faudra avoir construit près de 95 000 nouveaux logements pour répondre au besoin. Le territoire n'est pas en mesure de relever seul ce défi. Il connaît un développement très rapide de l'habitat spontané exposant une partie de la population à des risques sérieux et obligeant l'État à financer des opérations coûteuses de résorption de l'habitat insalubre. L'urbanisation s'y développe sous la forme d'un éparpillement urbain qui conduit les collectivités à financer des services et des infrastructures onéreux pour la collectivité.

Le diagnostic dressé appelle le recours à un dispositif exorbitant du droit commun. Celui-ci a été longuement exploré avec les élus de Guyane. Les maires rencontrés ont accepté le principe que l'État se substitue à eux sur des territoires circonscrits. Au terme de ce processus de consultation, la mission recommande au Gouvernement de lancer sans tarder une opération d'intérêt national multi-sites d'une superficie totale de 5 800 hectares, dont la réalisation serait confiée à l'établissement public d'aménagement en Guyane pour la période 2016-2030. Elle concernerait les communes de Saint-Laurent-du-Maroni et Mana à l'ouest, de Kourou (secteur des Savanes), de Cayenne, de Macouria, de Matoury, de Montsinéry-Tonnégrande, de Rémire-Montjoly et de Roura dans le secteur du Centre littoral.

La Guyane a approuvé récemment son schéma d'aménagement régional (SAR). Il définit les secteurs prioritaires d'urbanisation et rappelle les enjeux du territoire en matière d'énergie, d'habitat et d'activités économiques, notamment agricoles. L'OIN inscrit les opérations engagées dans le cadre des espaces que le SAR propose d'ouvrir à l'urbanisation

La gouvernance de l'OIN, proposée après échanges avec les acteurs territoriaux, institue un principe de parité entre l'État et les collectivités territoriales. Au sein du conseil d'administration du nouvel établissement public foncier et d'aménagement, il est proposé de regrouper du côté des élus, la nouvelle collectivité territoriale de Guyane (CTG), les maires élus par une assemblée spéciale et, le cas échéant, un représentant des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). La création d'un comité d'orientation de l'OIN est recommandée, associant tous les maires des communes incluses dans l'OIN, la CTG, les EPCI impactés et, à parité, des représentants de l'État. Assisteraient, avec voix consultative, des organismes socio-professionnels. Enfin, un comité d'évaluation de l'OIN, composé d'un représentant de chacune des trois inspections que sont l'inspection générale de l'administration (IGA), l'inspection générale des finances (IGF) et le CGEDD, serait créé.

Pour rendre opérationnelle l'OIN annoncée le rapport propose que le premier semestre 2016 soit consacré à la décision juridique (décret en Conseil d'État) et à la préfiguration technique de l'OIN. Au second semestre 2016 aurait lieu le lancement des procédures de gouvernance et l'engagement des premières études techniques liées aux opérations à venir. L'année 2017 serait la première de l'OIN, avec une montée en charge des crédits d'État - ligne budgétaire unique (LBU) spéciale OIN - et une contractualisation entre les acteurs publics et privés. En 2018, l'OIN serait pleinement engagée. Les dotations budgétaires spécifiques devraient permettre à l'OIN d'atteindre sa vitesse de croisière à l'horizon 2020.

## Liste hiérarchisée des recommandations

Pages

### Recommandations de niveau 1

Présenter le projet d'OIN résultant du travail de la présente mission et des ultimes consultations entreprises par le préfet de Guyane en mai 2016. Elles conduisent à proposer la création de périmètres juridiques couvrant les surfaces suivantes : 1 780 ha sur le pôle Mana, Saint-Laurent-du-Maroni, 293 ha sur Kourou et 3 728 ha sur les communes de Cayenne, Macouria, Matoury, Rémire-Montjoly, Montsinéry-Tonnégrande et Roura. 25

Pour tenir compte des dynamiques territoriales les plus fortes, réviser régulièrement (tous les cinq ans) les périmètres juridiques de l'OIN. 20

Engager au premier semestre 2016 la création de pré-ZAD sur les périmètres juridiques proposés pour l'OIN, où la spéculation foncière est la plus susceptible de s'exercer. 22

### Recommandations de niveau 2

Procéder à une contractualisation entre l'État, la CTG, les communes et les EPCI, précisant, par bassin ou par commune, les engagements des différentes parties pour la réussite de l'OIN. Afin d'éviter la multiplication des supports juridiques, il pourrait être proposé à la CTG d'inclure les clauses relatives à l'OIN dans les contrats territoriaux prévus dans le SAR. 23

Doter en nature l'EPAG par l'attribution du foncier de l'État inclus dans les périmètres de l'OIN. 22

Mettre en place un conseil d'orientation de l'OIN, constitué de 24 membres et à parité entre les représentants des collectivités territoriales et de l'État. 17

### Recommandations de niveau 3

Constituer un conseil d'administration de l'EPAG de 12 membres répartis à parité entre des représentants de l'État (deux issus des services centraux et quatre des services déconcentrés des ministères) et des représentants des collectivités territoriales (3 pour la CTG et 3 pour les représentants des communes, dont 1 représentant d'EPCI compétent pour élaborer un PLU et 2 des communes). Dans la mesure où aucun EPCI ne dispose à ce jour de la compétence précitée, la désignation prévue en 2016 conduirait à élire trois maires au sein de l'assemblée spéciale. 19

Organiser systématiquement avant chaque conseil d'administration de l'EPAG une visioconférence associant les services centraux des ministères, la direction de l'établissement et les directions d'administration centrale impliquées dans le suivi de l'OIN. 19

Créer un comité d'évaluation de l'OIN constitué d'un membre de l'IGA, d'un membre de l'IGF et d'un membre du CGEDD. Le conseil produirait une fois par an un rapport public donnant lieu à un débat tant au sein du conseil d'orientation que du conseil d'administration de l'EPAG avant l'adoption de son budget. 19

## Introduction

Le rapport de mars 2013<sup>1</sup> établi par le CGEDD en réponse à la commande ministérielle d'examen de l'opportunité et de la faisabilité d'une opération d'intérêt national en Guyane, a établi que celle-ci était judicieuse et nécessaire, en soutien à un territoire dont les seules ressources ne permettent pas le développement souhaité au regard d'une pression démographique exceptionnelle.

En juin 2015, les ministres chargés du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité d'une part et de l'Outre-mer d'autre part, ont annoncé le lancement de l'OIN envisagée en sollicitant à nouveau le CGEDD, pour une mission complémentaire. La présente mission actualise les périmètres concernés par l'opération et s'assure de la bonne acceptation de ce projet par les acteurs locaux. Elle précise les conditions de gouvernance de cette OIN.

Dès réception de la lettre de mission, le 16 juillet 2015, le vice-président du CGEDD a procédé à la désignation d'un de ses membres en vue de donner rapidement suite à la demande. Celui-ci s'est rendu sur le territoire du 19 au 24 juillet 2015, a rencontré les élus locaux, départementaux et régionaux concernés ainsi que le préfet, les principaux cadres de la direction de l'équipement, de l'aménagement et du logement (DEAL), de l'établissement public d'aménagement en Guyane (EPAG), de l'agence d'urbanisme et de développement de la Guyane (AUDEG) et les acteurs privés [fédération régionale du bâtiment et des travaux publics (FRBTP), chambre de commerce et d'industrie de la Guyane (CCIG)].

Un important travail a été ensuite entrepris pour déterminer les zones du territoire à forts enjeux. Des contacts avec les élus et les cadres du conseil régional de Guyane est née une recherche de rapprochement entre les territoires stratégiques identifiés par la mission et ceux dont la région intégrait le développement dans son projet de schéma d'aménagement régional (SAR).

Le 23 octobre 2015, le conseil régional adoptait le projet de SAR de Guyane qu'un décret en Conseil d'État du 6 juillet 2016 approuvait. A l'automne 2015, la mission précisait les périmètres du projet d'OIN, en veillant à positionner cette opération sur des zones inscrites dans le SAR et constituant, au-delà de ce document, un enjeu partagé par tous les élus et services concernés. L'examen du projet de SAR par le Conseil d'État, en mai 2016, constituait une étape importante pour la réussite du projet d'OIN. En avril et mai 2016, le préfet de Guyane a rencontré l'ensemble des maires concernés et a intégré dans ses propositions au Gouvernement celles qui lui paraissaient devoir être prises car relevant effectivement d'un intérêt national.

Le présent rapport actualise dans **une première partie** les données des travaux précédents du CGEDD sur la croissance démographique, le besoin de logements, les surfaces urbanisables et celles devant faire l'objet de l'OIN, à la suite de l'adoption du SAR et de la publication des données du recensement de l'INSEE de 2012.

La **deuxième partie** du rapport décrit les spécificités de cette OIN, compte tenu du contexte, des particularités territoriales de la Guyane et de l'évolution du cadre législatif et institutionnel.

Sont rappelées, dans une **troisième partie**, l'attente locale et la mobilisation des acteurs en faveur d'une opération d'intérêt national en Guyane, ainsi que les conditions de sa gouvernance.

---

<sup>1</sup> Opportunité et faisabilité d'une opération d'intérêt national (OIN) en Guyane, CGEDD 2013, réf n°008034-02



Les étapes de la montée en charge de cette OIN sont appréhendées dans une **quatrième partie** du rapport, tandis que la **cinquième et dernière partie** précise les zones proposées comme périmètres juridiques de l'OIN.



Evolution de la population entre 2013 et 2040 (par EPCI) sur la bande littorale (mission d'après des sources INSEE)

## 1. Actualisation du besoin d'une Opération d'intérêt national

### 1.1. La croissance démographique : un déterminant de l'OIN

La forte croissance démographique est une caractéristique majeure de l'évolution de la Guyane depuis plus de 30 ans, avec, comme conséquence, l'explosion du nombre de logements spontanés et insalubres. Cette situation, que les autorités locales ne peuvent gérer seules, explique le recours à la création d'une OIN. Les développements urbains constatés sont très différents d'un grand territoire à l'autre (Cayenne, Saint-Laurent, Kourou ). Cela justifie une intervention multisite adaptée à chaque contexte.

Par ailleurs, l'appréciation, globale et par secteur géographique aux horizons 2030 et 2040, du nombre d'habitants d'une part du nombre de logements à construire d'autre part, est un élément essentiel du dimensionnement des périmètres d'intervention de l'OIN, dans une vision prospective du territoire. Ces évaluations se font dans un contexte de forte croissance, de phénomènes possibles de mobilité interne au territoire selon la nature du développement économique de chaque secteur et de variation de plusieurs paramètres. Certains se contrarient (niveau d'immigration, taille des ménages,...).

C'est pourquoi, à partir de l'ensemble des éléments existants, il est apparu important de fixer une base de référence en termes de principes et de données chiffrées, pour conférer un cadre général réaliste au niveau d'intervention de l'État au travers de l'OIN. Ce travail est présenté en annexe au présent rapport et résumé ci-après.

### 1.2. Le scénario médian de la projection Omphale retenu comme base

En 2011, une projection de la population guyanaise selon divers scénarios a été réalisée par l'INSEE grâce au modèle OMPHALE. Elle révèle une forte variabilité possible, avec des résultats allant de 473 000 à 700 000 habitants en 2040. Le scénario médian prévoit 574 000 habitants.

Le travail joint en annexe, mené à partir des résultats du recensement de 2012 qui montrent un fléchissement du taux de croissance global, conduit à retenir pour la programmation de l'OIN ce scénario médian. Il ne correspond pas à la projection de la tendance 2007-2012, mais à un lissage sur la période 1999-2012, qui rend mieux compte du caractère conjoncturel de la baisse des naissances de 2007 à 2010 et de certaines autres incertitudes telles que le niveau de population clandestine.

Le travail de planification du SAR ou celui réalisé par la commune de Saint-Laurent-du-Maroni dans le cadre de son *master plan*, sont basés sur un scénario haut, correspondant plutôt aux croissances démographiques de la période 1999-2007. Ils définissent ainsi une enveloppe urbaine plus large, dans laquelle l'opération d'intérêt national peut s'inscrire.

Il est également préconisé d'observer les évolutions démographiques en intercensitaire, par l'intermédiaire de la DEAL et de l'INSEE, au travers de paramètres sur les naissances et l'immigration, afin de procéder suffisamment tôt aux éventuels ajustements nécessaires.

### 1.3. Des besoins en logements définis par une étude DEAL - INSEE de 2014

Comme confirmé ci-dessus, sont pris comme base de l'évaluation des besoins les résultats de la projection OMPHALE, selon le scénario médian. Ces éléments ont été intégrés dans le

travail mené par la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) et l'INSEE dans leur étude « Le logement aujourd'hui et demain en Guyane » publiée en 2014.

L'analyse intègre l'évolution de la population et celle de la taille des ménages, le taux de vacance et le renouvellement du parc. Elle constitue l'appréciation la plus récente et la plus approfondie des besoins en logements, qui ne résultent pas que de la seule croissance démographique mais aussi de la prise en compte de tous les autres facteurs pouvant intervenir sur la demande. En cela, elle va plus loin que l'estimation faite dans les travaux du SAR, qui avait essentiellement vocation à calibrer une enveloppe urbaine et non à définir précisément des besoins en logements.

Sur cette base et selon les principes énoncés en annexe, il est préconisé de retenir des besoins en logements d'ici 2030 et 2040, sur les secteurs concernés par l'OIN, tels que reportés dans le tableau suivant :

Besoins en logements	Besoin annuel	Besoin total 2015-2030	Besoin total 2015-2040
St Laurent - Mana	970	14 500	24 200
Kourou	530	7 970	13 370
Grand Cayenne(CACL <sup>2</sup> )	2 270	34 200	56 800
Total Territoires OIN	3 770	56 670	94 370

#### 1.4. Des besoins de foncier pour répondre à ces besoins en logements

Le calcul des besoins en surface est détaillé en annexe. Il a été établi de façon précise et différenciée par secteurs. Il intègre notamment des paramètres tels que le nombre de logements par hectare, le niveau de contribution de l'OIN à la réponse aux besoins (qui dépend du niveau d'initiative privée), le ratio de mixité fonctionnelle (part logement versus équipements publics et activités économiques), le pourcentage d'espaces aménageables du fait des contraintes naturelles...

De ce travail résulte le tableau des besoins suivants :

En hectares	Taille des périmètres associés à l'OIN 2015 - 2030	Taille des périmètres associés à l'OIN 2030 - 2040
St Laurent - Mana	2 417	971
Kourou	654	300
CACL	2 159	1 005
Total Territoires OIN	5 229	2 276

Le détail des calculs est présenté dans l'annexe n°4 du rapport.

Compte tenu des travaux engagés par les équipes municipales et l'existence du SCoT de la communauté d'agglomération centre littoral (CACL), la mission ne s'est pas limitée à ces chiffres. Ainsi, elle a pris en considération des opérations en projets ce qui modifie les surfaces par grands bassins. De ce fait, les surfaces cibles ont été soit accrues, soit minorées : accrues dans l'ouest en passant de 2417 ha à 2476 ha, majorées dans l'agglomération de Cayenne en passant de 2159 ha à 2401 ha ; minorées à Kourou en

<sup>2</sup> Communauté d'agglomération du centre littoral

passant de 654 ha à 353 ha pour bien marquer la priorité qui doit être donnée à la poursuite de l'aménagement de la ville actuelle au travers de la réalisation de la ZAC II.

Dans tous les cas, l'importance de ces chiffres montre à la fois la nécessité d'intervenir face à l'intensité des besoins et l'exigence d'avancer par phases successives, pour s'adapter aux réalités. C'est sur cette base quantitative que la mission a mené le travail d'identification des périmètres, en s'appuyant sur les projets et documents existants, notamment sur le SAR.

## 2. Quelle OIN pour la Guyane ?

### 2.1. La première OIN en Outre-mer

L'OIN de Guyane sera la première opération d'intérêt national ultramarine. Elle se justifie par l'extrême complexité de la situation guyanaise [forte croissance démographique, développement très rapide de l'habitat spontané, dynamiques migratoires, retard structurel en infrastructures, faiblesse des moyens locaux pour répondre aux enjeux, territoire contraint par des protections environnementales fortes et par l'importance des risques naturels (inondation, submersion marine ou glissement de terrain) voire anthropiques (pétrole, or, PPRT)].

Les trois OIN créées récemment en métropole portent sur le développement d'un territoire stratégique (plateau de Saclay), d'un territoire économique touristique (extension de Marne-la-Vallée pour le secteur dévolu au projet Villages nature), d'un territoire en grande difficulté (opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national du quartier dit du Bas-Clichy à Clichy-sous-Bois). Une OIN multi-sites est également en projet en Île-de-France.

Le besoin évalué par la mission, fortement exprimé dans le SAR, tout comme l'absence d'opérateurs en capacité de porter des opérations d'aménagement conséquentes, exige une OIN d'un genre particulier mais se rattachant à la famille des OIN dont la vocation est l'expression d'une solidarité de niveau national. Elle est d'autant plus nécessaire que l'État a déjà constaté le besoin du territoire et entrepris de le doter d'un outil d'aménagement spécifique, l'établissement public d'aménagement en Guyane EPAG, créé par décret le 31 octobre 1996. Près de 20 ans après, si l'EPAG intervient sur certaines opérations à la demande des communes, il est manifeste qu'il ne dispose pas de moyens financiers et juridiques suffisants pour passer à une autre étape : celle de répondre au besoin annuel en logements (flux) tout en s'attaquant au stock des 11 000 logements considérés comme insalubres ou sans confort et, pour plusieurs centaines d'entre eux, comme dangereux<sup>3</sup>.

Ce défi appelle l'intervention d'une nouvelle stratégie, plus volontariste, facilitant la gouvernance des opérations, articulée avec la politique régionale et le nouvel interlocuteur qu'est désormais la collectivité territoriale de Guyane (CTG).

### 2.2. Des principes d'aménagement pour construire la ville amazonienne durable

L'OIN proposée devrait respecter un certain nombre de principes d'aménagement. En Guyane, en effet, les opérations nécessitent de se projeter dans le temps, de prendre en compte les conséquences de l'exceptionnelle croissance démographique qui va conduire à placer sur le marché du travail près de 200 000 personnes en 2030 contre 90 000 aujourd'hui, de bien appréhender les attentes en matière d'habitat (liées aux pratiques culturelles, à la particularité du territoire qui compte 38 % de familles monoparentales), avec une part importante de la population ne répondant pas aux conditions d'accès au logement social.

L'OIN doit donc innover. Pour les secteurs inclus dans son périmètre d'intervention, il est proposé de prendre en compte un certain nombre d'exigences, détaillées ci-après.

<sup>3</sup> Selon le recensement INSEE 2013, 37919 résidences principales sur 69455 ne disposaient pas de l'eau chaude dans le logement, 8908 RP ne disposaient pas de l'électricité dans le logement, 14274 RP n'avaient ni baignoire ni douche et WC à l'intérieur

## 2.2.1. Des exigences pour le parti pris d'aménagement

### La recherche de la plus grande autonomie possible des territoires concernés, notamment sur les plans énergétique et économique

Il s'agira de permettre le développement d'une économie résidentielle et l'implantation d'une agriculture favorisant les circuits de proximité, de veiller à localiser, à chaque fois que cela sera possible, les équipements publics (écoles notamment) dans le quartier ou à la limite entre quartiers, dès lors que cette implantation favorisera la mixité sociale et la diversification des populations fréquentant le lieu.

La recherche d'autonomie visera également les énergies nécessaires à la vie de l'îlot ou du quartier. L'objectif est que la Guyane, dépendante actuellement des énergies fossiles, puisse poursuivre l'ambition de se doter, dans le cadre de l'OIN, quasi exclusivement de territoires à énergie positive. Avec 2 200 heures d'ensoleillement par an (contre 1797 à Paris et 2395 en Guadeloupe) et des ressources hydrologiques considérables, la Guyane possède des atouts pour développer des énergies alternatives à celles issues des carburants fossiles. Deux territoires ont été retenus au titre de l'appel à projets « territoires à énergie positive<sup>4</sup> » : la communauté d'agglomération du centre littoral (CACL) d'une part et la commune de Montsinéry-Tonnégrande. Par ailleurs, dans l'ouest guyanais, la commune de Papaïchton s'est inscrite dans une logique de diversification énergétique. De son côté, le syndicat mixte du Parc naturel régional (PNR) de Guyane a déposé un projet sur la commune de Mana. Ces premières démarches montrent la voie<sup>5</sup>. L'OIN devra être exemplaire en la matière.

### La recherche d'une adaptabilité, voire d'une réversibilité

L'examen des modes constructifs actuellement utilisés en Guyane enseigne combien les logements<sup>6</sup> s'adaptent et agrègent des pièces au fur et à mesure de l'évolution familiale. La dynamique démographique rend plus nécessaire qu'ailleurs le questionnement sur l'adaptabilité des logements.

A cet égard, une réflexion pourra être utilement menée pour concevoir des logements « noyaux » auxquels pourraient être annexées des pièces selon l'évolution du nombre de personnes au sein du ménage. Cette adaptabilité pourrait également être intéressante, dans le cadre des logements locatifs sociaux, pour réduire le nombre de pièces quand la famille voit le nombre de ses membres sensiblement diminuer. Dans le domaine du logement en accession à la propriété, des capacités d'extension pourraient être conçues dès l'origine pour être utilisées selon l'évolution de la composition du ménage.

Dans certains cas, l'OIN devra intervenir sur des tissus agglomérés (occupés par exemple par l'habitat spontané). Cela nécessitera de penser les aménagements dans la durée, en organisant l'évolution du quartier sur un temps long. L'objectif est d'assurer sa mutation en douceur en veillant à traiter prioritairement la question de l'exposition aux risques, puis en détaillant les phases permettant au quartier d'évoluer dans sa morphologie et dans sa composition, pour ne plus être un quartier à part et éviter la ghettoïsation. Ces stratégies de réécriture urbanistique durent entre 20 à 40 ans<sup>7</sup>.

---

<sup>4</sup> Dans le cadre d'un appel à projet du ministère de l'environnement

<sup>5</sup> Un travail intéressant a été présenté récemment par les étudiants du DSA de Marne-la-Vallée concernant la commune de Maripasoula.

<sup>6</sup> Construits très souvent sans autorisation

<sup>7</sup> Cf. le quartier Boissard à Pointe-à-Pitre en Guadeloupe ou Volga Plage à Fort-de-France en Martinique

## La recherche d'une compacité

L'OIN doit être exemplaire en matière de compacité. En effet, on cite souvent pour la densité moyenne du territoire en Guyane le chiffre de 2,9 habitants au km<sup>2</sup> à rapprocher des 115,8 habitants au km<sup>2</sup> en métropole. La tendance est malheureusement à l'éparpillement urbain qui fragmente les territoires et isole les habitants.

La préoccupation de développement durable doit conduire à une préservation des milieux naturels particulièrement riches en Guyane. Pour ce faire, un travail sur la compacité des ensembles urbains s'impose. La densité actuelle est de l'ordre de 5 à 10 logements à l'hectare dans les opérations observées, plus rarement de 20 environ. La mission a pris en considération les dernières opérations livrées, notamment dans les centres urbains qui affichent des densités autour de 20 logements à l'hectare.

Les opérateurs mesurent combien le coût élevé du foncier aménageable et sa rareté nécessitent de le rentabiliser au mieux. Les contraintes hydrauliques ou géologiques, ainsi que les espaces classés au titre de la protection des milieux, réduisent les emprises possibles pour les opérations. Le présent travail a veillé à se situer en dehors de ces zones de fortes contraintes pour les espaces qu'elle propose. Toutefois, l'expérience montre que les emprises réellement utilisables au sein d'un périmètre donné d'OIN sont inférieures à celles annoncées. Les tableaux présentés en annexe n°4 permettent de comprendre pourquoi la mission a considéré qu'un coefficient devait être appliqué pour majorer les superficies retenues dans l'OIN, au regard de celles qui seront consacrées effectivement à l'aménagement des terrains.

Ces éléments exigent tout à la fois de rechercher une compacité réelle des ensembles urbains (en prenant en compte les contraintes techniques des sols et en interdisant la construction de bâtiments hauts) et de considérer les espaces d'implantation avec les réserves liées au fait qu'en Guyane les zones d'aménagement présentent des particularités géotechniques exigeantes.

## La recherche d'une réduction de l'exposition des populations à des risques élevés

Une partie de la population de Guyane est exposée à des risques sérieux pour la santé ou pour la sécurité. Plusieurs dispositifs de traitement de ces situations sont à déjà l'œuvre dans les opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) ou de rénovation urbaine grâce notamment au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Mais l'OIN doit également assurer sa part dans cette action indispensable pour le territoire.

Pour éviter que parallèlement à la construction de nombreux logements, un habitat spontané apparaisse, il convient de prévoir très en amont la relocalisation des populations déplacées en raison des opérations d'aménagement prévues dans l'OIN. Cette nouvelle forme d'aménagement pourra être mise en œuvre dans d'autres situations pour favoriser l'accès à un logement décent de populations auxquelles le logement social n'est pas accessible.

Il sera ainsi demandé à l'OIN de prévoir des espaces dédiés à un aménagement simplifié, où l'autoconstruction sera facilitée. Elle devra alors être encadrée et permettre d'assurer une production de logements répondant aux normes sanitaires et disposant du confort de base<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Voir sur ce point le rapport du CGEDD « Propositions pour un aménagement adapté en Guyane », décembre 2013 [http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/008482-01\\_rapport\\_cle271331.pdf](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/008482-01_rapport_cle271331.pdf)

## 2.2.2. Des exigences dans la prise en compte des critères sociétaux

### La recherche d'une mixité fonctionnelle (habitat, économie, équipements)

L'aménagement devra se concevoir à une échelle facilitant une localisation principale des emplois à proximité de la zone d'habitat ou, à défaut, en s'assurant de l'existence d'un système de transport public pérenne. Le défi économique auquel est soumise la Guyane est à prendre en compte au sein de l'OIN, autant que la question de l'habitat. Il faudra donc veiller au bon accès des populations aux zones d'activités agricoles, aux zones de commerce ou de production des biens et services. L'économie résidentielle devra également être structurée et, dans la mesure du possible, permettre de contribuer, par le biais de la fiscalité, aux recettes des collectivités locales.

### La recherche d'une diversité entre populations

Il s'agira d'éviter les replis communautaires et de veiller à organiser la coexistence de populations d'origines diverses (amérindiens, bushinengués, créoles, hmongs, surinamiens, haïtiens, européens,...) au sein d'un même ensemble urbain. La tendance constatée contrarie cette exigence. Elle constitue pourtant une des conditions pour assurer un avenir partagé aux populations locales. En effet, les multiples hameaux les laissent souvent dans un entre-soi peu porté sur l'échange et sur une co-construction de l'avenir de la Guyane. Le développement de secteurs comme Cacao à Roura, ou Javouhey ou Charvein à Mana, se fait sous la forme de villages communautaires avec lesquels les autorités municipales ont parfois du mal à dialoguer au nom de l'intérêt de toute la population. L'OIN aura un rôle à jouer dans le rapprochement des différentes communautés.

### La recherche du lien social

L'éparpillement urbain constaté en Guyane, notamment le long des routes nationales ou départementales, ne saurait constituer un modèle. L'OIN vise donc la réalisation de quartiers de ville, c'est-à-dire d'ensembles urbains intégrés à la commune et reliés entre eux. Cela induit le besoin d'examiner, en amont de toute opération, ce que l'émergence d'un quartier produira sur le fonctionnement urbain futur<sup>9</sup> et de trouver les moyens d'introduire des complémentarités entre le nouveau quartier et le reste de la commune. Le secteur à aménager permettra ainsi à ses habitants et à ses actifs d'être pleinement des citoyens de la commune. Il assurera que les habitants du reste de la ville accéderont au quartier, puisqu'il leur apportera des services dont ils ne disposaient pas encore.

Le lien social est également à organiser via la capacité des individus à se déplacer. Dans ce cadre, un important travail a été mené par l'État et les collectivités territoriales, lors de l'établissement d'une stratégie partagée, intitulée « Plan global de transports et de déplacements de la Guyane »<sup>10</sup>. Cette élaboration a permis de hiérarchiser les priorités et de définir une stratégie de déplacements qui, par exemple, légitime le projet de création d'un transport collectif en site propre (TCSP) sur l'île de Cayenne. La prise en compte du besoin de déplacement notamment entre le domicile et le travail est, pour l'OIN, un impératif. Les territoires d'intervention de celle-ci ne devraient pas être aménagés si la population résidente n'est pas assurée d'être reliée aux centres économiques et sociaux via un service public de transport efficient.

---

<sup>9</sup> Les Ateliers de Cergy ont entrepris un travail particulièrement intéressant sur le devenir de Saint-Laurent-du-Maroni à l'horizon 2060

<sup>10</sup> Voir sur ce point le rapport final du CGEDD n°007333-01 d'avril 2013 de MM. Labia et Geffrin

[http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/007333-01\\_rapport-final.pdf](http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/007333-01_rapport-final.pdf)



### 2.3. Une OIN en appui au schéma d'aménagement régional

Aujourd'hui, la Guyane dispose du SAR de 2002 devenu obsolète, mais dont les effets juridiques persistent puisque la collectivité régionale a procédé en mai 2011 à l'analyse du document conformément à l'article précité<sup>11</sup> du CGCT.

Pour être applicable, ce document doit être approuvé par un décret en Conseil d'État. Il a été examiné le 10 mai dernier par la Haute Assemblée. Le schéma régional d'aménagement de la Guyane a été adopté le 23 octobre 2015. L'objet du SAR est défini par l'article L 4433-7 du code général des collectivités territoriales (CGCT)<sup>12</sup>.

L'opération d'intérêt national proposée s'efforce de tirer parti des options prises par le projet de SAR adopté en octobre 2015 et approuvé par décret le 6 juillet 2016<sup>13</sup>. Rappelons que selon l'article L4433-8 du code général des collectivités territoriales, le schéma d'aménagement régional doit respecter « *les dispositions nécessaires à la mise en œuvre d'opérations d'intérêt national* » et qu'il « *prend en compte les programmes de l'État* ».

Il conviendra donc, une fois définis le contenu et les périmètres de l'OIN, de s'assurer que le SAR les respecte<sup>14</sup> afin que les documents infra-régionaux (SCoT pour la CACL, puis PLU pour ses communes ainsi que pour toutes les autres) permettent la réalisation de l'opération envisagée. Dans le SAR approuvé, la volonté de rapprochement entre les territoires de l'OIN et ceux ouverts à l'urbanisation par le document régional est revendiquée : « *Même si le projet de l'OIN n'est pas encore validé – notamment sur le plan financier – par les pouvoirs publics, il est important que les contenus du SAR et de l'OIN soient compatibles. Le SAR prend en compte pour la réalisation des espaces nécessaires, le résultat des rapprochements qui ont eu lieu avec la mission OIN* »<sup>15</sup>.

Dans son chapitre 4, le SAR approuvé se situe à l'horizon 2030. Il se place dans la perspective d'un accueil de 515 000 habitants<sup>16</sup> à cette échéance.

Il prévoit à cette fin environ 10 000 hectares supplémentaires pouvant être urbanisés. L'OIN viendrait ainsi, avec ces 5 800 hectares, contribuer sur la période à environ la moitié des besoins tels que reconnus dans le schéma d'aménagement régional. Les cartographies présentées en annexe montrent par ailleurs, territoire par territoire, comment les périmètres de l'OIN s'appuient sur les extensions urbaines planifiées par le SAR.

---

<sup>11</sup> Il dispose de surcroît : « Au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la date d'approbation, le conseil régional procède à une analyse du schéma notamment du point de vue de l'environnement et délibère sur son maintien en vigueur ou sur une mise en révision complète ou partielle ».

<sup>12</sup> Article L4433-7 : Les conseils régionaux de Guadeloupe, de Guyane, de Martinique, de Mayotte et de la Réunion adoptent un schéma d'aménagement qui fixe les orientations fondamentales à moyen terme en matière de développement durable, d'atténuation et d'adaptation aux effets du changement climatique, d'économies d'énergie, de qualité de l'air, de valorisation du potentiel d'énergies renouvelables, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement. Ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire de la région, les objectifs et les seuils à atteindre en matière d'énergies renouvelables et d'économies d'énergie, l'implantation des grands équipements d'infrastructures et de transport, la localisation préférentielle des extensions urbaines, des activités industrielles, portuaires, artisanales, agricoles, forestières, touristiques et relatives aux énergies renouvelables ainsi que celles relatives aux nouvelles technologies de l'information et de la communication. A ce titre, il vaut schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie, au sens de l'article L. 222-1 du code de l'environnement. Le schéma d'aménagement régional définit les principes permettant d'assurer la combinaison des différents modes de transports et la coordination des politiques de mobilité mises en place par les autorités organisatrices.

<sup>13</sup> Décret n°2016-931 du 6 juillet portant approbation du schéma d'aménagement régional de la Guyane

<sup>14</sup> Au sens de l'article L 4433-8, 2° du code général des collectivités territoriales.

<sup>15</sup> Schéma régional d'aménagement adopté le 23 octobre 2015, page 220

<sup>16</sup> Ce chiffre correspond à l'hypothèse haute (513 759 habitants) de la projection de la population en 2030 selon le modèle OMPHALE de l'INSEE

Le travail mené en amont permet d'assurer la très forte compatibilité entre le projet d'OIN et le SAR approuvé<sup>17</sup>. L'OIN devrait contribuer ainsi à passer de la planification au projet de manière rapide et efficace, afin de répondre à l'intensité des besoins et des défis guyanais.

Par ailleurs, l'OIN, par ses études de fonctionnalités urbaines, contribuera à l'évolution de la réflexion locale, afin de favoriser, le moment venu, la mise en adéquation des projets et des documents d'urbanisme aux besoins réels, par définition évolutifs, sur un territoire à très forte croissance. À ce stade, la mission estime que le SAR n'a pas encore suffisamment pris en compte les conséquences de certaines dynamiques démographiques sur les besoins de réservation d'espaces notamment dans l'ouest. L'OIN pourra dans une seconde phase voir s'ajouter de nouveaux périmètres par rapport à ceux figurant au décret initial.

---

<sup>17</sup> Les textes imposant une prise en compte de l'OIN par le SAR

### 3. Des acteurs mobilisés pour une OIN co-produite

#### 3.1. Une gouvernance spécifique

L'OIN proposée par la mission s'inscrit dans le cadre d'un partenariat à long terme avec les élus du territoire. En effet, la mise en œuvre du schéma d'aménagement régional adopté par le conseil régional lors de la séance du 23 octobre 2015 va constituer une nouvelle étape pour l'aménagement de la Guyane, dotée depuis peu d'une collectivité unique regroupant département et région. L'OIN se situe pour l'essentiel sur les zones d'intérêt stratégique recensées par la mission en 2013 et identifiées dans le SAR. Elle sera un outil de mise en œuvre des politiques d'aménagement partagées entre l'État et la CTG. Cette particularité justifie de concevoir une gouvernance différente de celles des autres OIN.

#### 3.2. Une OIN co-pilotée entre l'État et les collectivités locales au sein d'un conseil d'orientation

Par référendum du 24 janvier 2010<sup>18</sup>, les Guyanais ont choisi d'inscrire leur avenir dans le cadre d'une collectivité unique conformément aux dispositions de l'article 73 de la Constitution. Cette collectivité a vu le jour le 1<sup>er</sup> janvier 2016 sous le nom de collectivité territoriale de Guyane (CTG). Elle bénéficie des compétences d'aménagement qui lui permettront de mettre en œuvre le schéma d'aménagement régional élaboré par le conseil régional sortant. La CTG va donc demain jouer un rôle important dans les politiques décentralisées de Guyane. Gestionnaire de fonds européens, la CTG est le partenaire naturel de l'OIN, sans préjudice des dispositions particulières que le droit confère aux maires et aux conseils municipaux en matière d'urbanisme local.

La mission estime nécessaire de proposer aux acteurs territoriaux de co-produire l'OIN, en rassemblant au sein d'un conseil d'orientation<sup>19</sup> les principales collectivités territoriales impactées. Ainsi, devraient y être représentées les communes de Saint-Laurent-du-Maroni, de Mana, de Kourou, de Macouria, de Montsinéry-Tonnégrande, de Matoury, de Cayenne, de Rémire-Montjoly et de Roura (soit neuf au total) et de trois représentants de la CTG. Au sein de ce conseil d'orientation siègeraient également 12 représentants nommés, pour partie par le préfet et pour le reste par les directions centrales des ministères. Cette dernière caractéristique vise à faciliter, pour cette première OIN en Outre-mer, la concertation interministérielle entre le ministère de l'Outre-mer, le ministère chargé du logement, le ministère chargé du développement durable et des énergies, celui chargé des transports, et celui chargé des finances et des comptes publics...

Au sein de ce conseil d'orientation seraient invités, à titre consultatif, les présidents des EPCI concernés et les organismes socio-professionnels représentant les filières économiques considérées comme stratégiques du point de vue de l'OIN (BTP notamment).

**1. Mettre en place un conseil d'orientation de l'OIN, constitué de 24 membres et à parité entre les représentants des collectivités territoriales et de l'État.**

<sup>18</sup> Lors duquel 57,49 % des suffrages exprimés l'ont été en faveur de la création d'un régime d'assemblée unique, issue de la fusion du conseil départemental et du conseil régional.

<sup>19</sup> Tel que proposé par la mission du CGEDD de 2013

Le conseil d'orientation devrait se réunir au moins une fois par semestre, sous la co-présidence du préfet et du président de la CTG.

Le comité d'orientation de l'OIN veillerait à préciser les objectifs de l'opération et en assurerait le suivi, deux structures seraient appelées à jouer un rôle de premier plan pour éclairer la prise de décision :

- la mission OIN au sein de la DEAL
- l'agence d'urbanisme et de développement de la Guyane (AUDEG)

La mission OIN devrait, de son côté, préparer et assurer le pilotage de l'OIN au quotidien en jouant notamment un rôle de coordination entre les acteurs. Elle monterait les maquettes financières et serait chargée de négocier les dispositifs contractuels. Pour faciliter la prise de décision, la mission recommande la création d'un poste de directeur adjoint de la DEAL dédié à l'OIN. La cellule serait composée comme suit : un directeur, un chargé de mission « dispositifs contractuels », deux instructeurs de permis de construire, un chargé de mission « aménagements économiques et filières ».

L'AUDEG devrait pouvoir développer trois compétences principales : l'observation, l'évaluation, la prospective. Elle pourrait par ailleurs poursuivre ses travaux sur l'habitat spontané et/ou indigne, notamment dans les communes accueillant l'OIN afin d'apprécier les effets induits par l'opération sur les autres secteurs urbains.

Enfin, l'EPAG devrait voir ses moyens développés pour répondre aux nouveaux défis que représente l'OIN. Il conviendrait d'envisager un renforcement de 5 ETP au sein de l'EPAG pour traiter notamment des négociations foncières, de la conduite d'opération, de l'organisation des secteurs de développement économique.

### **3.3. L'outil opérationnel, le conseil d'administration de l'EPAG constitué à parité de représentants de l'État et des principales collectivités intéressées**

Le conseil d'administration de l'établissement public d'aménagement en Guyane (EPAG) serait l'organe exécutif de l'OIN, puisque la vocation de l'établissement en matière d'aménagement urbain serait principalement recentrée sur cette opération. Ce conseil serait composé de manière paritaire, entre les collectivités territoriales et les EPCI d'une part et l'État d'autre part, conformément à l'article L321-36-4 du code de l'urbanisme. Il pourrait compter 12 membres : 6 représentants de l'État (dont deux issus des services centraux des ministères chargés de l'aménagement et de l'outre-mer) et du côté des collectivités territoriales, 3 membres de la CTG et 3 membres du bloc communal dont un représentant d'EPCI<sup>20</sup> et deux maires désignés par une assemblée spéciale. Pour les désignations devant intervenir en 2016, aucun EPCI ne disposant de la compétence d'élaboration du plan local d'urbanisme le bloc communal serait représenté par trois maires. Pour se rapprocher de l'esprit de la loi du 14 octobre 2015 d'actualisation du droit des outre-mer<sup>21</sup>, il pourrait être demandé à titre dérogatoire que l'un des élus soit choisi au sein de la Communauté d'agglomération du Centre Littoral puisqu'elle est le seul EPCI à disposer d'un document de planification intercommunal, le SCoT.

<sup>20</sup> à fiscalité propre compétents en matière de plan local d'urbanisme compris dans le périmètre de compétence de l'établissement (art 18 de la loi du 14 octobre 2015 d'actualisation du droit des outre-mer)

<sup>21</sup> Voir sur ce point son article 18 relatif à la gouvernance de l'établissement public foncier et d'aménagement en Guyane

Rappelons par ailleurs que désormais le président du conseil d'administration de l'EPAG est élu au sein de cet organe.

*2. Constituer un conseil d'administration de l'EPAG de 12 membres répartis à parité entre des représentants de l'État (deux issus des services centraux et quatre des services déconcentrés des ministères) et des représentants des collectivités territoriales (3 pour la CTG et 3 pour les représentants des communes, dont 1 représentant d'EPCI compétent pour élaborer un PLU et 2 des communes). Dans la mesure où aucun EPCI ne dispose à ce jour de la compétence précitée, la désignation prévue en 2016 conduirait à élire trois maires au sein de l'assemblée spéciale.*

Compte tenu du caractère particulier de la création d'une OIN en Outre-mer au regard des dynamiques spécifiques (démographiques, urbaines) constatés, de l'éloignement des services centraux de l'État et des besoins financiers importants nécessaires à la réussite de l'opération, il est proposé d'organiser d'une manière spécifique la concertation entre les administrations d'État et de créer un comité d'évaluation de l'OIN.

Le pilotage de l'OIN résultera d'une gouvernance locale comme précisé ci-dessus ; toutefois, une harmonisation des positions des différents services de l'État centraux et déconcentrés s'avère particulièrement nécessaire. A cet effet, la mission estime nécessaire de préconiser un échange régulier avant chaque conseil d'administration de l'EPAG entre les différents services administratifs concernés sur la base du dossier remis aux administrateurs.

*3. Organiser systématiquement avant chaque conseil d'administration de l'EPAG une visioconférence associant les services centraux des ministères, la direction de l'établissement et les directions d'administration centrale impliquées dans le suivi de l'OIN.*

Par ailleurs, la mission recommande la création d'un comité d'évaluation. Celui-ci présenterait une fois par an<sup>22</sup> un rapport d'exécution portant à la fois sur la mise en œuvre de l'OIN et sur ses aspects budgétaires. Le document à caractère public conduirait à un débat lors d'une des séances du conseil d'orientation mais aussi à une présentation formelle de l'analyse de la trajectoire de l'OIN lors de la séance du conseil d'administration de l'EPAG qui précède l'adoption de son budget annuel.

Le comité d'évaluation serait constitué d'un membre de l'IGA, d'un membre de l'IGF et d'un membre du CGEDD.

*4. Créer un comité d'évaluation de l'OIN constitué d'un membre de l'IGA, d'un membre de l'IGF et d'un membre du CGEDD. Le conseil produirait une fois par an un rapport public donnant lieu à un débat tant au sein du conseil d'orientation que du conseil d'administration de l'EPAG avant l'adoption de son budget.*

Compte tenu du dynamisme démographique et des évolutions extrêmement rapides de la croissance urbaine (notamment en raison des constructions spontanées), la question de la durée de l'opération d'intérêt national envisagée se pose. La mission estime qu'un premier horizon à 2030 est incontournable tout en veillant à préparer ou à rendre possible les actions d'aménagement nécessaires à l'horizon 2040/2050.

<sup>22</sup> Au moins dans la phase de lancement. Il pourrait être bisannuel ensuite.

La réalisation de l'OIN dépendra en partie de l'organisation des polices de l'urbanisme et de la construction qui ne sont pas inexistantes actuellement en Guyane. A cet égard, le besoin d'associer les élus locaux à ce travail s'avère fondamental<sup>23</sup>. De la même façon, il conviendra de mettre l'accent sur l'innovation dans les solutions de logement des populations les plus précarisées. L'intégration dans les projets de secteurs réservés à l'autoconstruction encadrée s'imposera sur la base d'un aménagement simplifié assurant le respect des normes d'habitation. Cette dimension nouvelle de la politique de l'habitat ne verra pas le jour si elle n'est pas pleinement négociée entre l'État, la CTG, les EPCI et les communes.

Pour permettre à l'opération de s'adapter aux évolutions du territoire, il est nécessaire d'envisager régulièrement, par exemple tous les cinq ans, une révision des périmètres de l'OIN afin de pouvoir prendre en compte les dynamiques communales ou sectorielles. Dans l'intervalle, il est proposé de définir, après une concertation avec les parties prenantes précitées, les nouveaux secteurs à enjeux qui feront l'objet soit d'études spécifiques, soit d'un suivi rigoureux en vue de leur éventuelle intégration lors de la révision des périmètres juridiques de l'OIN. Ces secteurs pourraient être situés dans des communes non retenues dans le présent rapport.

*5. Pour tenir compte des dynamiques territoriales les plus fortes, réviser régulièrement (tous les cinq ans) les périmètres juridiques de l'OIN.*

---

<sup>23</sup> L'AUDEG a présenté un rapport en juin 2015 recensant le nombre de constructions spontanées (sans permis de construire). Elles étaient en 2011, 31 875 soit + 12 391 par rapport à 2001. La Guyane comptait au 1/1/2012, 68 177 résidences principales.

## 4. Les étapes de la montée en charge

### 4.1. Un calendrier prévisionnel

La mission propose le calendrier prévisionnel suivant :

Objet	2016				2017				2018		2019		2020	
	1 <sup>er</sup> T	2 <sup>ème</sup> T	3 <sup>ème</sup> T	4 <sup>ème</sup> T	1 <sup>er</sup> T	2 <sup>ème</sup> T	3 <sup>ème</sup> T	4 <sup>ème</sup> T	1 <sup>er</sup> sem	2 <sup>e</sup> sem	1 <sup>er</sup> sem	2 <sup>e</sup> sem	1 <sup>er</sup> sem	2 <sup>e</sup> sem
concertations interministérielles sur le projet de décret OIN	ETAT													
projet de décret OIN devant le Conseil d'Etat	ETAT	ETAT	ETAT	ETAT										
préfiguration technique de l'OIN (programmation, cadrage des négociations)		ETAT	ETAT	ETAT										
décret EPAG			ETAT	ETAT										
installation des nouvelles instances de gouvernance de l'EPAG								PRÉFET	PRÉFET					
initiative du préfet pour la création de périmètres provisoires de ZAD								PRÉFET						
consultation des communes et EPCI sur les projets de ZAD								PRÉFET	PRÉFET					
décision du préfet relatives aux périmètres provisoires de ZAD								PRÉFET						
Mise en place des instances de gouvernance de l'OIN								PRÉFET						
engagement des études liées aux secteurs prioritaires de l'OIN			EPAG	EPAG	EPAG	EPAG	EPAG	EPAG	EPAG					
négociation sur les contrats territoriaux de l'OIN								PRÉFET	PRÉFET	PRÉFET	PRÉFET			
examen des conditions de relogement des populations en situation de danger								EPAG	EPAG	EPAG				
accélération des projets du plan stratégique de l'EPAG								EPAG	EPAG					
Présentation aux communes du plan de montée en charge de l'OIN								EPAG	EPAG					
engagement des premières procédures de ZAC (préalable)- OIN								EPAG	EPAG	EPAG				
dossier de création/réalisation pour les premières ZAC OIN									EPAG	EPAG	EPAG			
livraison des premiers lots issus du programme d'accélération											EPAG	EPAG		
livraison des premiers lots issus du programme spécifique de l'OIN													EPAG	EPAG

Principales séquences du lancement de l'OIN. La mention État fait référence à l'État central, l'EPAG désigne l'établissement public chargé des opérations d'aménagement au sein de l'OIN.

### 4.2. L'année 2016

L'annonce du lancement de l'OIN ayant été faite, sa montée en charge doit à présent être engagée. Compte tenu de l'état d'avancement du schéma d'aménagement régional (adopté mais non encore approuvé), il serait cohérent de proposer que le décret d'approbation du SAR d'une part et celui fixant les périmètres juridiques de l'OIN d'autre part, soient examinés par le Conseil d'État mi-2016 afin que puissent être appréciées les conséquences de la mise en œuvre simultanée de ces deux documents.

Le calendrier proposé par la mission vise à rendre l'EPAG<sup>24</sup> pleinement opérationnel avant la fin 2016.

La première partie de l'année 2016 devrait donc être celle de la décision juridique (décret en Conseil d'État) et de la préfiguration technique de l'OIN. Le second semestre 2016 permettrait le lancement des procédures de gouvernance et l'engagement des premières études techniques liées aux opérations à venir. La consommation des crédits au titre de l'exercice 2016 pourrait rester limitée aux études (de l'ordre de 3 à 4 M€), pour réaliser les premières analyses techniques (notamment liées aux caractéristiques des sols).

<sup>24</sup> Créé par l'article 18 de la loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015 portant actualisation du droit des outre-mer :

« Art. L. 321-36-1.-En Guyane et à Mayotte, il est créé un établissement public foncier et d'aménagement, après consultation des conseils régionaux, des conseils départementaux, des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière de plan local d'urbanisme ainsi que des conseils municipaux. L'avis de chaque collectivité ou établissement est réputé favorable s'il n'est pas rendu dans un délai de trois mois à compter de la notification du début de la consultation par le représentant de l'État .

« Ces établissements exercent les missions et relèvent du régime définis à la sous-section 1 de la présente section, à l'exception de ses articles L. 321-32 et L. 321-34, sous réserve de la présente sous-section. »

### 4.3. La montée en charge entre 2017 et 2020

L'année 2017 serait la première de l'OIN, occasionnant une progression des crédits d'État (LBU spécifique non fongible dédiée à l'OIN) et l'engagement de la contractualisation entre acteurs publics et entre les secteurs public et privé. En 2018, l'OIN serait pleinement engagée.

Les dotations budgétaires spécifiques devraient atteindre leur vitesse de croisière à l'horizon 2020. Elles restent estimées à ce stade à un minimum d'environ 30 M€ par an comme préconisé dans le rapport du CGEDD de mars 2013, afin de permettre la production d'au moins 1000 nouveaux logements par an.

### 4.4. La maîtrise du foncier et la création de zones d'aménagement différé

Comme évoqué dans le tableau supra, la réussite de l'OIN s'accompagne de la recherche de la plus grande efficacité en matière de maîtrise foncière. Un des effets de la spéculation est susceptible d'intervenir à court terme, dès que les zones retenues au titre de l'OIN seront connues. Il conviendra donc d'identifier les périmètres susceptibles de faire l'objet d'une spéculation sur les prix du foncier. La DEAL de Guyane a été sollicitée aux côtés de l'EPAG pour déterminer ces zones à enjeux prioritaires et proposer au préfet de délimiter des périmètres provisoires de zones d'aménagement différé<sup>25</sup>.

*6. Engager au premier semestre 2016 la création de pré-ZAD sur les périmètres juridiques proposés pour l'OIN, où la spéculation foncière est la plus susceptible de s'exercer.*

L'apport d'une dotation en nature<sup>26</sup>, constituée par le foncier d'État concerné par les zones de projet, serait à cet égard une première mesure permettant à l'EPAG, notamment dans l'ouest de la Guyane, d'agir rapidement et de conforter ses moyens pour engager l'OIN.

*7. Doter en nature l'EPAG par l'attribution du foncier de l'État inclus dans les périmètres de l'OIN.*

Parallèlement, il sera demandé aux services de France Domaine de ne plus céder aux communes le foncier inclus dans les périmètres envisagés afin de concentrer les moyens d'État sur la réussite de l'opération.

### 4.5. La négociation des contrats territoriaux

Dans le rapport du CGEDD de 2013, il était préconisé de créer un dispositif contractuel associé à l'OIN. Il s'agissait d'inclure dans un contrat de territoire signé par les acteurs concernés (Etat, CTG, EPCI, communes,...) les opérations retenues dans le cadre de l'OIN par bassin de population ou par commune en veillant à en détailler la chronologie de réalisation et les financements de chacune des parties.

Dans le SAR adopté, la région de Guyane a prévu un dispositif spécifique de contrats territoriaux<sup>27</sup> de mise en œuvre de la politique régionale.

<sup>25</sup> Prévues à l'article L 211-1 du code de l'urbanisme

<sup>26</sup> Sur la base d'une estimation moyenne à 1 € le m<sup>2</sup>, la mission évalue à 19,6 M € le montant global des terrains qui pourraient ainsi être transférés.



Est-il souhaitable de créer deux types de contrats différents ? Ne faudrait-il pas que le contrat de territoire prévu par le SAR dispose d'un chapitre valant contrat d'intérêt national ? C'est cette deuxième piste que la mission propose de retenir. Elle nécessite un accord entre la CTG et l'État sur ce point.

À défaut, le retour au dispositif proposé dans le rapport précité de 2013 (les contrats de développement territorial<sup>28</sup>) sera nécessaire sous la forme de contrats d'intérêt national.

*8. Procéder à une contractualisation entre l'État, la CTG, les communes et les EPCI, précisant, par bassin ou par commune, les engagements des différentes parties pour la réussite de l'OIN. Afin d'éviter la multiplication des supports juridiques, il pourrait être proposé à la CTG d'inclure les clauses relatives à l'OIN dans les contrats territoriaux prévus dans le SAR.*

---

<sup>27</sup> Voir sur ce point la page 216 du SAR adopté intitulée « Une mise en œuvre partenariale basée sur des contrats de territoire ».

<sup>28</sup> La notion a légèrement évolué avec la création des projets d'intérêt majeur (art L 350-1 et suivants du code de l'urbanisme).

## 5. Les propositions de périmètres juridiques de l'OIN

*Compte tenu des particularités du cadastre en Guyane, notamment pour les propriétés étatiques, la mission a choisi de préciser, dans le corps du présent rapport, les surfaces de projet, c'est-à-dire celles pour lesquelles le décret en Conseil d'État va emporter le transfert de certaines compétences en matière d'urbanisme<sup>29</sup> de la commune vers l'État, qui les exercera via le préfet (c'est la notion de périmètres juridiques de l'OIN). Les terrains de l'État intégrés dans les périmètres de l'OIN ont vocation à être détachés des parcelles initiales.*

*Les périmètres juridiques de l'OIN proposés ont été déterminés sur la base du rapport de 2013 dont les annexes mentionnaient les zones stratégiques et les conditions de leur aménagement.*

*Les périmètres proposés ci-après résultent d'échanges intervenus en 2015 entre le rapporteur, les services de l'État, la direction de l'EPAG, les maires concernés, ainsi que les présidents des conseils départemental et régional. Ils tiennent compte des analyses présentées par le préfet de Guyane à l'issue de ses rencontres avec les maires des communes concernées au printemps 2016.*

*Les localisations présentées relèvent des travaux très convergents de la mission, des options retenues par le SAR et des intentions communales. Elles prennent en compte des calculs de surface détaillés en annexe. La dynamique démographique justifiera vraisemblablement de faire évoluer les périmètres pour les adapter aux situations rencontrées.*

*Le présent rapport tente d'éclairer sur le besoin à l'horizon 2030, mais une partie du travail préalable à sa rédaction a également porté sur des territoires non prioritaires à court terme mais qui devront faire l'objet d'un suivi, voire d'un accompagnement ultérieur par l'EPAG. Il en est ainsi notamment des communes du Haut-Maroni et de Maripasoula<sup>30</sup>.*

*Les cartographies insérées dans les pages suivantes résultent d'analyses de la mission. Il a été choisi de localiser les périmètres juridiques hors zones inondables et hors territoires faisant l'objet d'un classement au titre d'une protection environnementale à fort enjeu. Le principe a également été de s'insérer dans une logique urbaine, c'est-à-dire de contribuer à la construction des quartiers de ville et à proscrire la réalisation des opérations isolées.*

*Les projets induits par cette OIN sont, pour une part d'entre eux, déjà pris en compte par l'EPAG avec lequel la mission est en relation depuis plusieurs années. Pour l'établissement, l'OIN est un vrai enjeu de réorientation<sup>31</sup>.*

*Le rééquilibrage proposé dans le cadre de l'OIN vise à une intervention plus importante de l'EPAG dans l'ouest (1 780 ha dans le cadre de l'OIN) limitée à Kourou (293 ha), plus conséquente au Centre littoral (région de Cayenne : 3 728 ha).*

---

<sup>29</sup> Notamment la délivrance des permis de construire, d'aménager et de démolir (art L422-2 du code de l'urbanisme) et la création des zones d'aménagement concerté (article L311-1 du code de l'urbanisme)

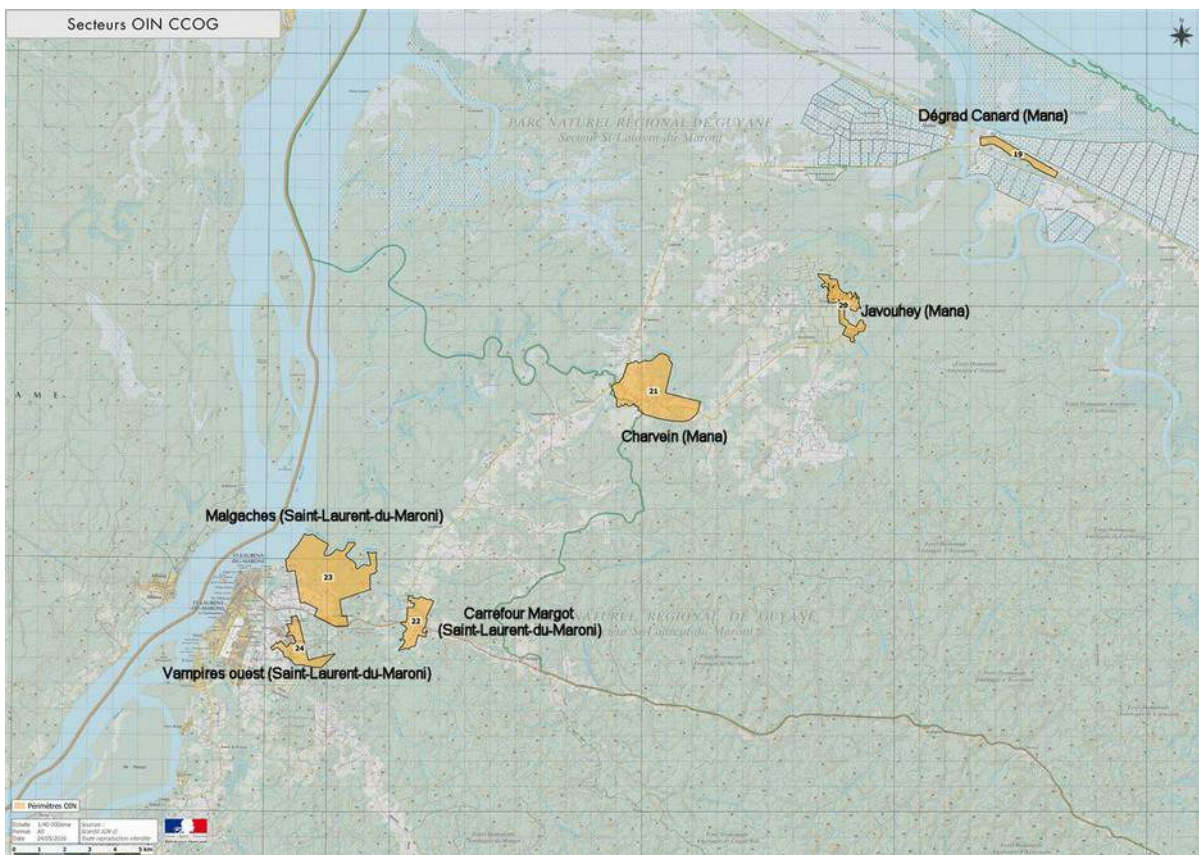
<sup>30</sup> En raison du doublement de son nombre d'habitants entre 2007 et 2012

<sup>31</sup> Le plan stratégique opérationnel de l'EPAG (2014-2020) prévoit l'aménagement de terrains en vue de la réalisation de 1 810 logements dans l'ouest guyanais (Saint-Laurent-du-Maroni principalement), 6 950 dans le secteur centre littoral (autour de Cayenne) et 490 dans le bassin de Kourou.

Superficies consacrées à l'OIN en hectares	Taille des périmètres OIN 2015 - 2030	Taille des périmètres associés OIN 2030 - 2040
St Laurent - Mana	1 780	971
Kourou	293	300
CACL	3 728	1 005
<b>Total</b> « Territoires OIN »	<b>5 801</b>	<b>2 276</b>

*Les secteurs retenus sont présentés dans leur contexte dans cette partie du rapport. Ils font l'objet d'une annexe cartographique permettant de mieux les visualiser puisque leur délimitation est effectuée à la parcelle. Ces cartographies sont produites à l'échelle du 1/5 000<sup>ème</sup> afin, le cas échéant, d'être annexées au décret en Conseil d'État définissant les périmètres juridiques de l'opération.*

*9. Présenter le projet d'OIN résultant du travail de la présente mission et des ultimes consultations entreprises par le préfet de Guyane en mai 2016. Elles conduisent à proposer la création de périmètres juridiques couvrant les surfaces suivantes : 1 780 ha sur le pôle Mana, Saint-Laurent-du-Maroni, 293 ha sur Kourou et 3 728 ha sur les communes de Cayenne, Macouria, Matoury, Rémire-Montjoly, Montsinéry-Tonnégrande et Roura.*



*Proposition de périmètres juridiques de l'OIN à l'Ouest de la Guyane*

## 5.1. Proposition d'intervention de l'OIN à Saint-Laurent-du-Maroni

- Constats

La commune de Saint-Laurent-du-Maroni comptait, au 1<sup>er</sup> janvier 2013, 41 515 habitants, ce qui en faisait la deuxième commune de Guyane sur le plan démographique après Cayenne. Elle connaît une forte croissance de sa population (de l'ordre de 3,5 % par an). Les ménages comprennent en moyenne 4,6 personnes.

La commune est très vaste (4 830 km<sup>2</sup>). Elle comptait peu d'emplois (privés et publics, salariés ou non) puisque seulement 7 230 emplois étaient dénombrés en 2013. Parmi les 4 692 salariés recensés au 31 décembre 2013 à Saint-Laurent du Maroni, 3 173, soit 67%, relevaient des administrations publiques. Globalement, 42,7 % des actifs potentiels étaient au chômage.

La dynamique démographique est accompagnée d'une croissance importante du nombre de logements (+1 226 résidences principales entre 2008 et 2013 avec une progression de 5 884 habitants).

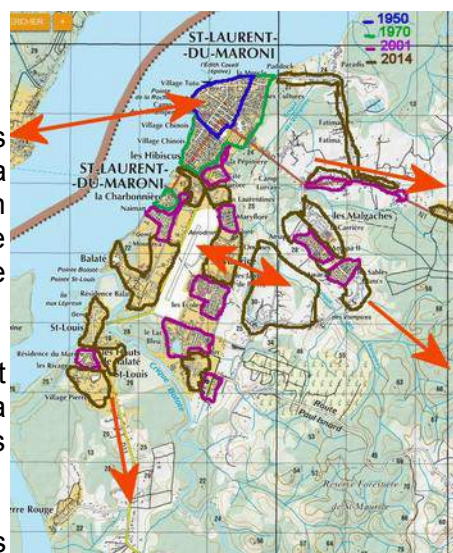
La qualité des logements s'améliore lentement<sup>32</sup>. Notons que, parallèlement, le nombre d'habitations de fortune baisse de 2008 à 2013, passant de 264 à 136, et que le nombre de cases traditionnelles et de constructions en bois diminue également, passant de 3 990 en 2008 à 3 549 en 2013. Le nombre d'habitations en dur progresse sensiblement, passant en cinq ans de 3 454 à 5 176 (+ 49 %). Cela s'explique notamment par l'apparition de kits de construction d'habitations en béton importés du Surinam voisin, permettant en 48 heures l'édification d'une maison, la plupart du temps sans permis de construire et sur terrain d'autrui. Ce phénomène est nouveau et préoccupant.

- Les dynamiques urbaines

La ville de Saint-Laurent du Maroni connaît depuis les années cinquante des dynamiques urbaines fortes. La commune s'est structurée à partir du plan hippodamien initial, organisé autour du bagne et de la notion de pénitencier agricole<sup>33</sup>. De 1850 à 1950, cette forme urbaine a très peu évolué.

A partir des années soixante-dix, un développement urbain conséquent s'organise à l'est, en direction de la RN1, et au sud avec l'émergence de quartiers peuplés par des populations d'origines asiatiques.

Entre 1970 et 2000, de nombreux développements ponctuels, souvent communautaires, sont constatés ; ils sont parfois organisés sous la forme de lotissements



Dynamiques urbaines à partir du centre ville de Saint-Laurent-du-Maroni de 1950 à 2014

<sup>32</sup> D'autres paramètres révèlent une amélioration avec un passage de 9,9 à 16,6 % des logements disposant d'une pièce au moins avec climatisation et un passage de 17,3 à 25,1 % des logements disposant de l'eau chaude, 75,5 % des logements avaient l'électricité en 2013 contre 76,5 % en 2008, 60,5 % des logements avaient une baignoire ou une douche et un WC à l'intérieur en 2013 contre 60,3 en 2008.

<sup>33</sup> Cette morphologie urbaine facilitait la séparation de la commune en trois quartiers (le quartier des officiels, le quartier colonial destiné aux fournisseurs, enfin de quartier du camp de la transportation (bagne)).

relativement aérés, mais rarement bien reliés au centre-ville. Ces extensions urbaines s'étendent autour de l'aérodrome, vers le sud, autour des carrières de l'est et le long de la RN1.

Depuis une quinzaine d'années, la croissance urbaine a pris place de manière diffuse. Elle évolue le long de la route de Saint-Jean, en partie le long de la route Isnard, de l'aérodrome et de la RN1 et des autres axes d'entrée dans Saint-Laurent. La création de la ZAC Saint-Maurice (4 000 logements sur 262 hectares) tente de combler un vide entre des secteurs à fortes dynamiques.

Le NPNRU a pris en compte le besoin de rénovation urbaine à Saint-Laurent du Maroni, en inscrivant cinq quartiers : Balate-Charbonnière/ Centre-ville/Fatima-Route de Mana/RN1- Les Sables blancs/ Saint-Maurice. Plusieurs d'entre eux figuraient dans les propositions de la mission précédente au titre des périmètres d'accompagnement de l'OIN. L'EPAG a entrepris depuis 2012 de se positionner sur l'ouest guyanais.

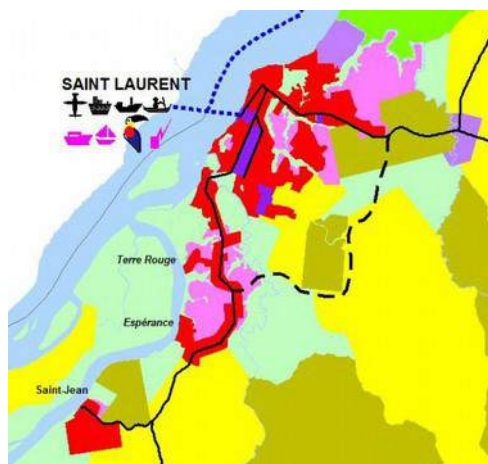
- Le SAR

Le schéma d'aménagement régional a repris dans ses projections démographiques les éléments de dynamique rappelés plus haut. Mais le document de planification régionale n'a pas totalement traduit, dans la cartographie associée, le besoin constaté. En effet, celle-ci n'illustre que partiellement le besoin de surfaces à urbaniser, entre 2015 et 2030, notamment pour du logement.

Le SAR intègre le principe d'une voirie de contournement, dont le principe figure dans le *master plan* réalisé sous une co-maîtrise d'ouvrage de l'EPAG et de la commune.

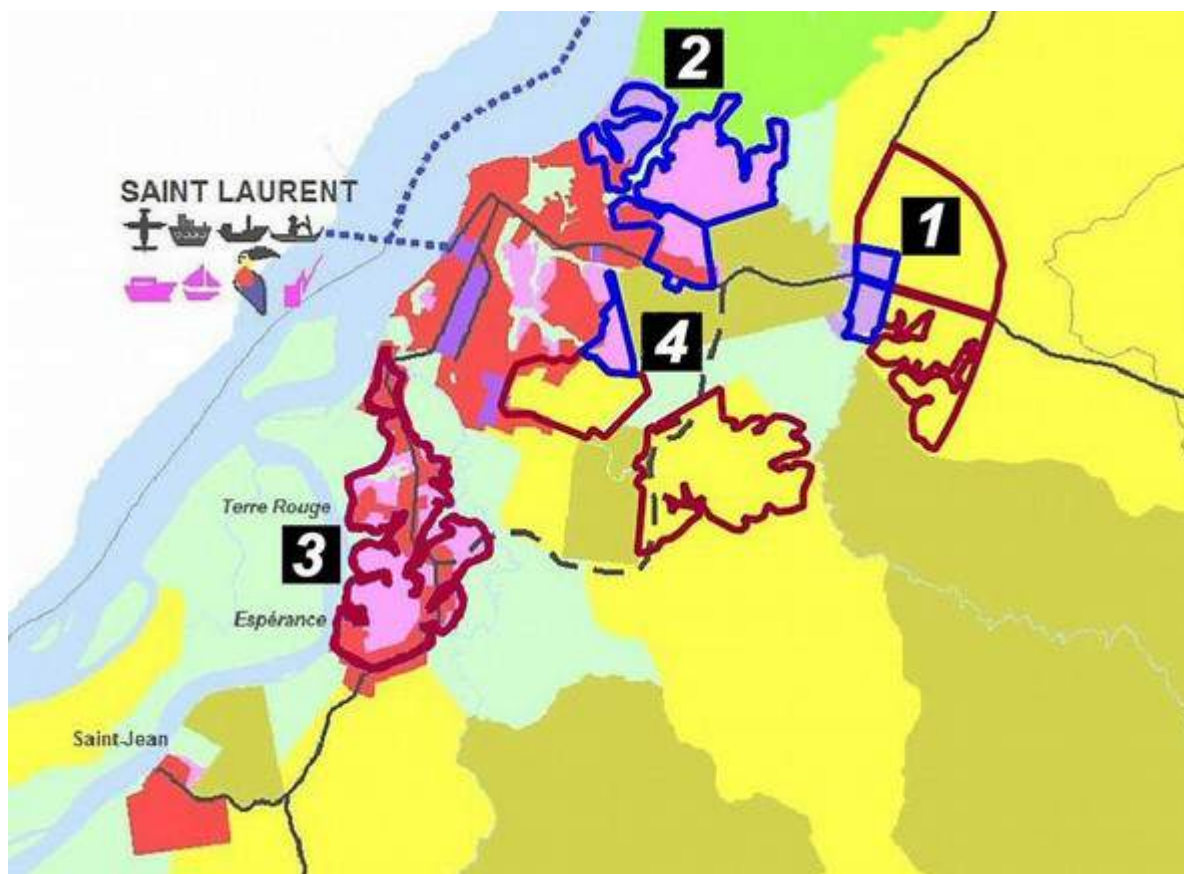
Dans la représentation cartographique du SAR, la voirie paraît isolée, alors qu'elle a une double vocation : permettre dans le futur d'assurer une voie de transition directe vers le Surinam (dans la perspective de construction d'un pont empruntant pour partie l'îlet Portal) et d'autre part de faciliter l'aménagement de nouveaux quartiers de part et d'autre de cet axe.

Le SAR indique le sens du développement constaté au sud de la commune (aménagement linéaire le long de la route de Saint-Jean, cf. pastille n°3 sur la carte infra) et souhaite que la voie de contournement puisse contribuer à terme à créer dans ce secteur une polarité. Un désaccord est intervenu entre le conseil régional et la commune sur l'opportunité d'aménager ce secteur. Il n'a donc pas été retenu au titre de l'OIN.



Extrait de la carte du SAR sur le secteur de Saint-Laurent-du-Maroni. En rose figurent les développements urbains autorisés par le SAR

- OIN



*Proposition de périmètres juridiques de l'OIN (bleu pour l'horizon 2030, rouge pour l'horizon 2040)*

L'OIN traduit une vision spatiale à 15 ans et une prospective à 25 ans. Celle-ci permet de tracer dès aujourd'hui les emprises des secteurs appelés à muter dans l'avenir. Cette vision à deux échelles de temps permet d'examiner comment le projet d'OIN s'inscrit dans une cohérence globale de développement de la commune.

Au carrefour Margot, il sera proposé une zone de projet de 85 ha pour constituer de part et d'autre de la RN1 une polarité économique d'entrée de ville<sup>34</sup> (illustration page 67 et pastille 1 sur la carte supra).

Elle serait dédiée à des activités de logistiques. C'est dans ce secteur qu'à l'horizon 2040 l'aéroport de Saint-Laurent pourrait être déplacé, libérant en centre-ville un foncier important pour des activités résidentielles. Cette emprise, considérée comme stratégique, a été prise en compte dans le périmètre de rénovation urbaine de Saint-Laurent-du-maroni.

Au nord de la commune, une zone de projet de 583 hectares<sup>35</sup> a été délimitée pour accueillir un secteur d'activités économiques, le long du Maroni (illustration page 68, pastille n°2 sur la carte supra). La partie ouest du secteur serait davantage dédiée à une vocation résidentielle (logement et économie).

<sup>34</sup> Dont 64 ha appartiennent à l'État. L'emprise du périmètre juridique est de 149 ha.

<sup>35</sup> Sur une emprise totale de 716 ha dont 456 relèvent de parcelles dont l'État est propriétaire.

Le parti pris d'aménagement de ces secteurs pourra être précisé, en prenant en compte les travaux des ateliers de Cergy<sup>36</sup>, qui se sont tenus en mai 2016.

Sur le secteur dit des Vampires, il est proposé de poursuivre l'aménagement au-delà de celui engagé actuellement par la SEMSAMAR<sup>37</sup>. La vocation de cette zone sera principalement résidentielle (illustration page 69, pastille n°4 sur la carte supra). La zone du projet représente 62 ha<sup>38</sup>.

Le plan stratégique opérationnel de l'EPAG a pris en compte la réalisation des aménagements nécessaires à la réalisation de 760 logements dans le secteur des Malgaches, 300 dans le secteur Paul Isnard et 60 dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain. L'aménagement du quartier de Paul Isnard ne relève pas des opérations envisagées dans le projet d'OIN.

---

<sup>36</sup> Les Ateliers, association à but non lucratif créée en 1982 par les urbanistes de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise, organise en France et à l'international des ateliers de production collective au service du projet territorial. Ces ateliers réunissent des étudiants ou professionnels de toutes nationalités qui prennent part pendant plusieurs semaines à une réflexion en équipe au croisement de la planification et de l'architecture, en intégrant d'autres disciplines : géographie, économie, paysage, sociologie, art, ingénierie, environnement...

<sup>37</sup> Société d'économie mixte rassemblant la collectivité de Saint-Martin, la région Guadeloupe, la ville de Basse-Terre, la société foncière de l'Anse Marcel et la Caisse des dépôts et consignations.

<sup>38</sup> Sur une emprise totale de 150 ha dont 117 ha appartiennent à l'État.



## 5.2. Proposition d'intervention de l'OIN à Mana

### • Constats

La commune de Mana comptait 9 593 habitants en 2013 (soit + 896 personnes par rapport à 2008). La croissance de la population était forte, supérieure à 2 % par an, entre les deux derniers recensements. Les ménages à Mana comprennent en moyenne 4,74 personnes.

La commune s'étend sur 6 332 km<sup>2</sup>.

Le nombre de logements a baissé entre 2013 et 2008 (- 63 logements, mais + 30 résidences principales). Cette évolution doit être appréciée au regard de la baisse de la vacance : si 326 logements étaient vides en 2008, ils n'étaient plus que 201 en 2013. Durant la même période, le nombre d'habitats de fortune a doublé (88 en 2008 et 174 en 2013) et celui des cases traditionnelles a fondu passant de 262 à 62. Parallèlement, celui des maisons ou des immeubles en dur progressait sensiblement (de 610 en 2008 à 849 en 2013).

Concernant le confort des habitations, il est constaté une amélioration pour chacun des éléments pris en compte dans les enquêtes de l'INSEE.

La croissance urbaine de Mana est relativement récente. Si la vie urbaine a débuté en 1826 avec l'implantation d'une communauté d'anciens esclaves, elle s'est renforcée avec la création d'un bagne pour femmes au XIX<sup>ème</sup> siècle.

La forte croissance de sa population date des années 1990. En 1961, la commune comptait 1 075 habitants et 1 429 en 1982. En 1990, elle atteignait 4 945 habitants. Une nouvelle poussée démographique était constatée en 2006 avec 7 837 habitants. Elle atteint les 9 000 habitants en 2011. Les développements urbains des années 1980 sont en grande partie liés à l'implantation de la communauté des Hmongs, venus du Laos à la suite de la guerre civile. Dans les années 1990, une nouvelle immigration est accueillie. Elle résulte des réfugiés d'une autre guerre civile, celle du Surinam voisin.

Compte tenu de la fertilité de ses terres, Mana est devenue l'une des zones les plus productrices de denrées agricoles de la Guyane, avec le hameau de Cacao à Roura. La riziculture, activité principale de jadis, décline fortement au profit des cultures maraîchères.

### • Dynamiques urbaines

Deux sites principaux caractérisaient Mana en 1990. Son centre-bourg implanté sur les bords du fleuve Mana et le hameau de Javouhey situé en plein centre de la plaine agricole cultivée par les Hmongs. Plus récemment, le hameau de Charvein a été développé sans aménités par des populations principalement d'origine surinamaïse. Ce hameau s'est constitué sans que les services de base n'aient précédé les implantations<sup>39</sup>. Il en résulte des tensions locales entre les populations et les pouvoirs publics. Charvein est le premier ensemble habité de Mana lorsqu'on vient de Saint-Laurent-du-Maroni. A l'autre extrémité de la commune, le long du chemin départemental 9 en direction de Kourou, plusieurs secteurs se sont urbanisés à partir de lotissements agricoles dont la vocation a changé. En outre, ce secteur accueille des équipements publics (lycée agricole, abattoir, maison rurale, etc.).

---

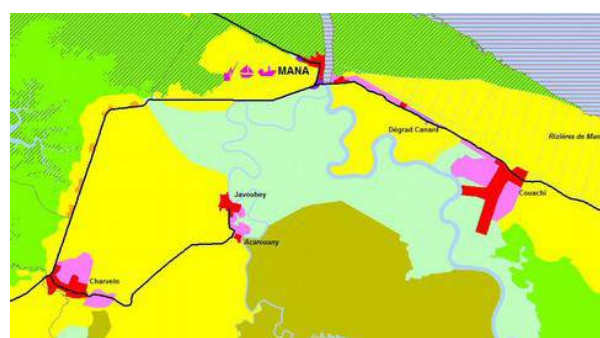
<sup>39</sup> Voir sur ce point l'étude de l'AUDEG de juillet 2011 « étude préopérationnelle de résorption de l'habitat insalubre »



*Dynamiques urbaines à Mana de 1950 à 2015 (source mission d'après IGN et Google earth)*

- **SAR**

Dans le projet de SAR approuvé par le conseil régional, trois hameaux connaissent des développements importants : Javouhey, essentiellement au titre de l'habitat des Hmongs pour l'exploitation agricole, le hameau de Charvein, appelé à devenir une polarité importante entre le bourg de Mana et Saint-Laurent du Maroni et le secteur de Couachi au nord est de la commune, à vocation résidentielle.



*SAR arrêté en 2015 : zonages sur Mana*

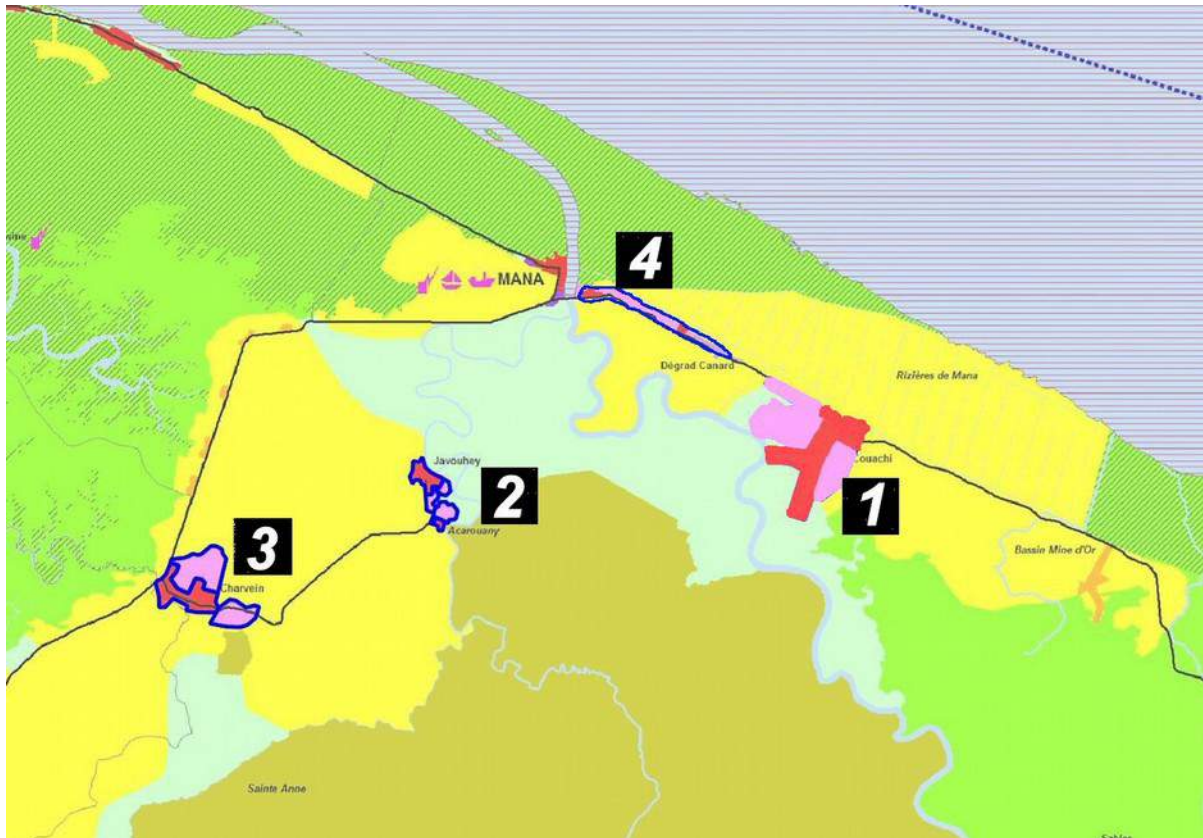
Le centre bourg de Mana ne dispose pas de possibilités d'extension, compte tenu des risques d'inondation. Le long de la route départementale (RD) 9 une urbanisation est envisagée par la commune entre le fleuve la Mana et le secteur de Dégrad Canard, en vis-à-vis des anciennes rizières implantées sur la partie littorale. Compte tenu du caractère inondable de ce secteur, les zones urbanisables sont très ténues et situées sur le cordon dunaire.

- **OIN**

La mission a examiné les secteurs de la commune de Mana dont l'urbanisation est envisagée dans le SAR. Le secteur Couachi (pastille n°1 sur la carte infra) comprend quelques centaines d'habitants. Il est localisé au nord de la commune et est relativement éloigné de la RD 9. La polarité identifiée dans le SAR n'est pas prise en compte dans le cadre de l'OIN. L'avis de la municipalité considérant que ce secteur ne disposait pas d'un potentiel à court et moyen termes a été retenu par la mission pour ses propositions finales. En revanche, les secteurs de Javouhey et Charvein (pastilles n°2 et 3 sur la carte infra) ont été intégrés dans le projet d'OIN. Ils constituent des zones d'intervention préférentielles, incluant, pour partie, des dispositifs de droit commun de la résorption de l'habitat insalubre (RHI) que la commune n'est pas en mesure de porter seule compte tenu des montants des opérations.

Les développements envisagés sur ces sites sont à plusieurs égards stratégiques. Cela a justifié leur intégration dans les périmètres juridiques de l'OIN, comme souhaité par la municipalité. Le site de Charvein devrait être constitué en polarité multifonctionnelle, pouvant, dans l'avenir, être le premier hameau à proximité de l'aéroport de Saint-Laurent du Maroni, si celui-ci venait à être déplacé vers l'est de la commune ou sur la commune de Mana. L'avis du service national des infrastructures aéroportuaires de la direction générale de l'aviation

civile a été sollicité dans le cadre de la présente mission. Il a confirmé dans une étude remise en mars 2016<sup>40</sup> tout l'intérêt de ce secteur pour la localisation du futur aéroport. Par ailleurs, le site de Javouhey devrait être conforté et son développement planifié, pour permettre un renforcement des services. Les aménagements devraient veiller à faciliter le brassage des populations, afin de réduire le repli communautaire très marqué sur ces territoires.



Zonages proposés initialement pour le projet d'OIN (les ensembles délimités en bleu ont été retenus)

- **Les secteurs proposés par la mission au titre des périmètres juridiques de l'OIN**

Le secteur de Charvein (pastille n°3 sur la carte supra) est constitué de deux entités<sup>41</sup>. La première, à l'ouest comprend une zone d'habitat insalubre, sur laquelle des études ont été réalisées par l'AUDEG. L'aménagement de cette zone constitue une priorité. La deuxième zone, située plus à l'est du carrefour entre la D9 et la D10, compte 97 hectares. Elle dispose actuellement de nombreuses habitations, construites de manière dite spontanée dans un secteur en fort développement. Pour conserver des capacités de développement harmonieux à l'horizon 2030/2040, la mission suggère une grande vigilance sur l'évolution des terrains situés au sud de ces deux zones (illustration page 70).

Le secteur de Javouhey (pastille n°2 sur la carte supra) est situé dans la plaine de Mana à l'extrémité de la RD 10. La mission a retenu ce site, car il est appelé à se renforcer, notamment comme polarité liée aux ressources agricoles de la commune. Des infrastructures sont à réaliser et l'extension urbaine à organiser. L'OIN devrait également favoriser la mixité sociale dans l'habitat. Le périmètre visé par l'opération délimite une zone d'intervention

<sup>40</sup> Rapport intitulé « Eclairages préalables à la création d'une nouvelle plateforme aéroportuaire... développement urbain, économique et social de Saint-Laurent-du-Maroni » DGAC/SNIA/PEA mars 2016, 72 p.

<sup>41</sup> Sur la zone de projet de 513 ha, 334 ha appartiennent à l'État.

répartie sur deux petits hameaux (Javouhey et Acarouany). Sa surface est de 140 ha<sup>42</sup> sur une emprise totale de 153 ha, pour la période 2015-2030 (illustration page 71).

Le secteur de Degrad Canard a été pris en compte dans le projet d'OIN à la suite d'échanges intervenus entre le préfet et le maire de Mana. C'est une zone de 96 ha<sup>43</sup> délimitée par la partie haute (exondée) du cordon dunaire. Le SAR a inscrit l'urbanisation envisagée dans les espaces pouvant muter le long de la route départementale 9 sur la rive est du fleuve la Mana. Des équipements publics existants dans cette zone pourraient favoriser l'accueil de programmes de logements, justifiés notamment par la proximité avec le centre bourg de Mana et par le souci d'apporter une mixité fonctionnelle à ce secteur (pastille n°4 sur la carte supra et annexe page 72). Une analyse des risques présents dans le secteur sera à entreprendre.

Le plan stratégique de l'EPAG a prévu la réalisation des aménagements en vue de la construction d'environ 80 logements à Mana (30 dans le bourgs et 50 sur le CD 9 qui constitue la route du littoral).

---

<sup>42</sup> Dont 17 ha appartiennent à l'État

<sup>43</sup> Sans propriété État

### 5.3. Proposition d'intervention de l'OIN à Kourou

- **Constats**

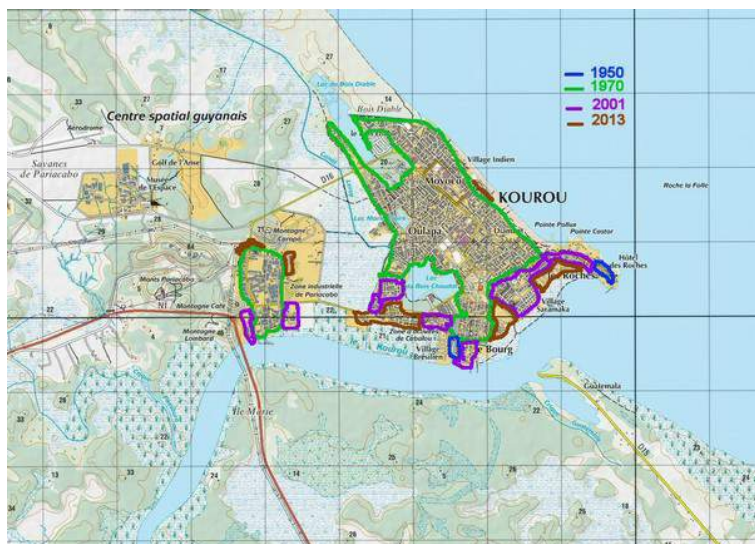
La ville de Kourou a connu une baisse démographique entre les deux derniers recensements. Elle totalisait 25 793 habitants en 2013, contre 25 934 en 2008 (-141).

Le parc de logements a continué de croître sur la période, passant de 7 981 à 8 205 unités (+224), celui des résidences principales ayant augmenté de 332 unités. Tous les paramètres de confort des logements ont progressé. Le nombre d'habitations en dur a augmenté de 503 unités alors que le nombre d'habitats de fortune a chuté de 280 à 132.

La baisse démographique résulte de plusieurs phénomènes conjugués. Le premier est lié au ralentissement des besoins de l'activité spatiale. Après l'arrivée des lanceurs Soyouz et Véga, les besoins d'aménagement de la plate-forme de lancement sont devenus moindres. Ils devraient connaître de nouveaux développements avec Ariane 6<sup>44</sup>, dont le premier vol est prévu en 2020 ou 2021. Par ailleurs, la ville arrive à la limite géographique de ses capacités de développement. La dynamique d'accueil de nouvelles populations est par conséquent freinée. Enfin, plus récemment, une partie des actifs travaillant pour le centre spatial ont préféré choisir une localisation plus près de Cayenne.

Malgré ces éléments, Kourou reste une commune relativement attractive. Le taux de chômage y diminue de 2,3 points entre 2008 et 2013, le portant à 25,6 %, soit moins que la moyenne guyanaise, établie à 32,8 %.

- **Dynamiques urbaines**



*Dynamiques urbaines constatées à Kourou depuis 1950 (source mission d'après IGN et Google Earth)*

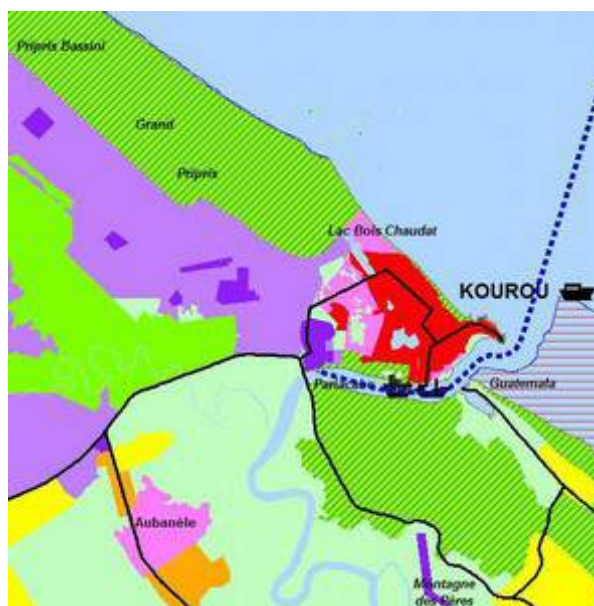
L'histoire de Kourou est quasi exclusivement liée à l'activité spatiale. Les phases successives d'expansion de la commune résultent des besoins du centre spatial et des entreprises dédiées. L'aménagement a été réalisé avec une forte implication de l'État (ZAC n°1 arrivée à son terme). La carte ci-contre montre combien, à partir des années soixante-dix, l'armature urbaine a été organisée par l'État, faisant de Kourou une ville dédiée à l'activité spatiale, accueillant de nombreux salariés du CNES et d'ARIANESPACE. Les

développements ultérieurs n'ont fait que conforter des quartiers ou combler des dents creuses et ont conduit à un déplacement du village des indiens Saramaka, premiers habitants de Kourou. Ce village et certains autres quartiers ont été intégrés dans le PNRU (Centre bourg, cité Stade, village Saramaka) pour un budget total de 42 M€ (dont 8 M€ de subvention de l'ANRU).

<sup>44</sup> Des travaux seront engagés pour aménager les 145 hectares du nouveau pas de tir.

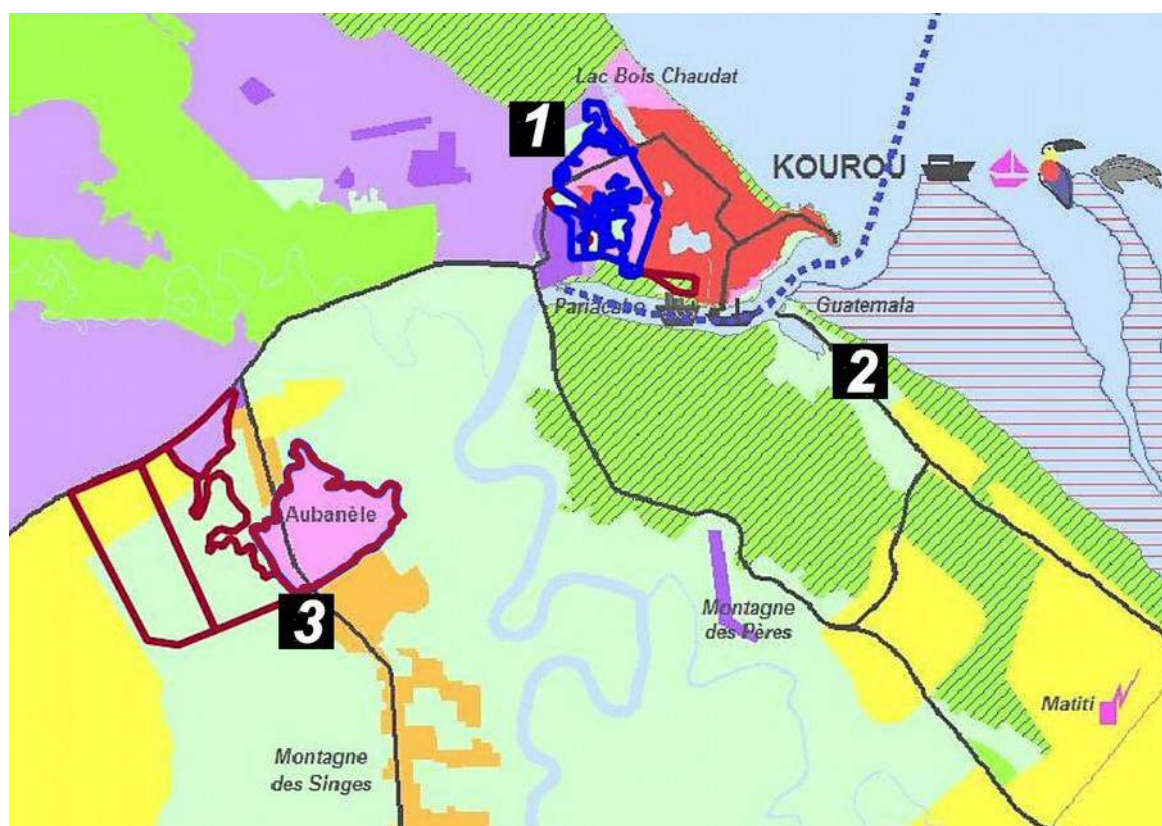
- **SAR**

Le schéma d'aménagement régional a considéré trois zones possibles d'extension de la ville de Kourou. La zone du Lac de Bois Chaudat est actuellement incluse dans le périmètre de sécurité du port spatial. Des discussions en vue d'une modification de cette servitude ont été engagées, mais ne sont pas conclusives à ce stade. La réalisation de la ZAC 2 du centre-ville, représentée en rose sur la carte ci-contre, constitue un projet partagé par les municipalités successives. Deux facteurs viennent rendre plus difficile sa réalisation : les coûts d'aménagement élevés et des contraintes environnementales particulièrement fortes. Elles devront être prises en compte dans les phases de réalisation. Un troisième secteur est retenu dans le document régional de planification, la zone d'Aubanèle (secteur de Dégrad Saramaka). Cette partie du territoire communal, desservi par la RN1, est intéressante pour l'évolution de la commune. Elle se situe dans un vaste espace déjà en voie d'urbanisation, sur des terrains qui appartenaient au centre spatial guyanais, cédés voici une quinzaine d'années. La constitution d'une polarité au début de cette route permettrait la naissance d'un quartier de ville. Son émergence est prévue par le SAR.



Extrait de la carte du SAR pour le secteur de Kourou

- **OIN**



Propositions de zonages au titre de l'OIN (périmètre bleu : horizon 2030, périmètre rouge : horizon 2040)

La mission a examiné les secteurs envisagés par les élus pour l'aménagement ultérieur de la commune.

La réalisation du projet dit de la ZAC 2 (pastille n°1 sur la carte supra) formaliserait l'achèvement de la ville de Kourou, construite à partir des années soixante en appui au développement de l'industrie spatiale. Elle est en projet, proposée par la commune depuis plusieurs années. Son lancement achoppe sur les conditions économiques de son aménagement : les coûts d'assèchement et de terrassement conduiraient à un déficit de près de 60 millions d'euros. L'emprise porte sur une superficie de 293 hectares<sup>45</sup> (illustration page 73).

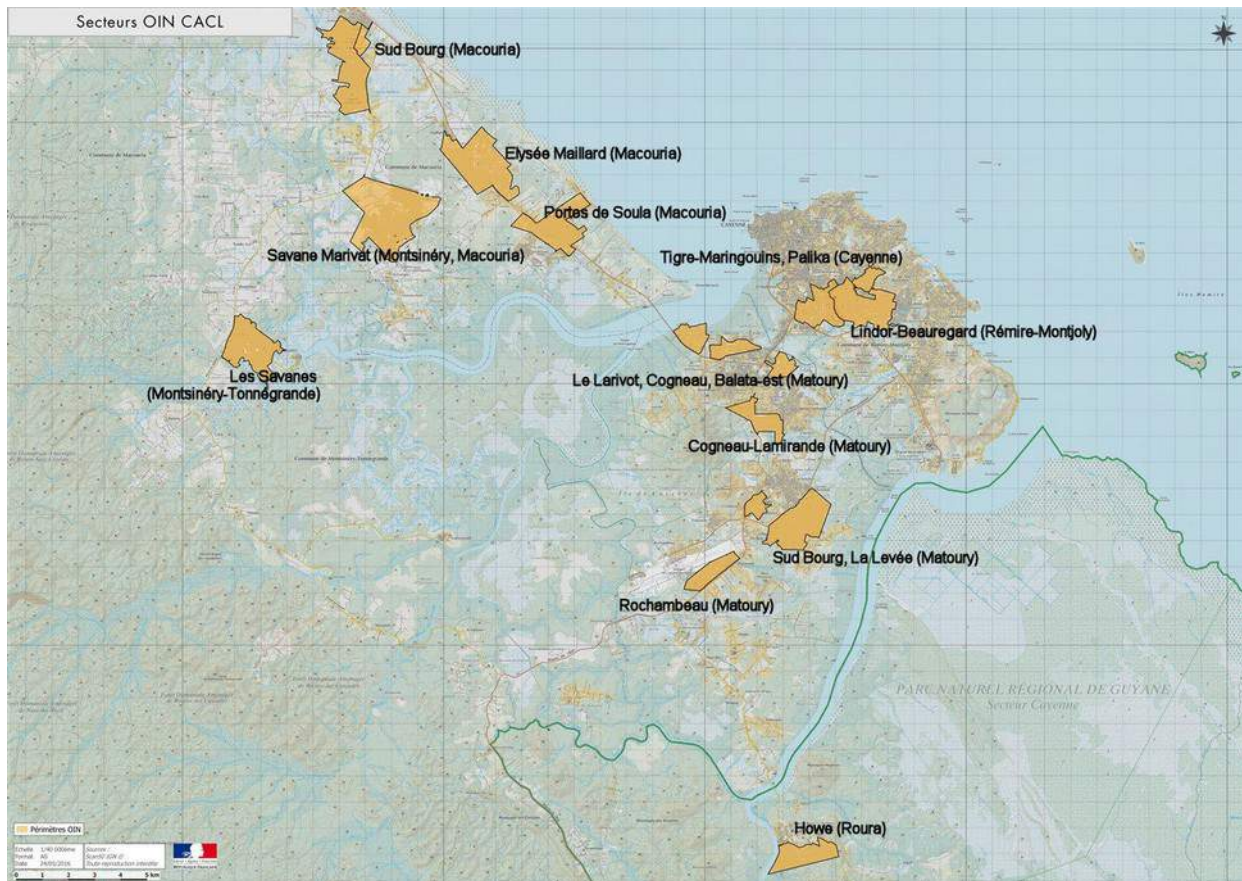
La zone de Guatemala (pastille n°2 sur la carte supra) s'inscrit dans une logique municipale de développement de la commune de part et d'autre du fleuve Kourou. Elle s'avère aujourd'hui en contradiction avec les règles posées par la loi littoral. Elle n'a pas été reprise par le SAR.

La zone de Dégrad Saramaka, secteur d'Aubanèle (pastille n°3 sur la carte supra) paraît constituer une opportunité pour un développement urbain conséquent, après la réalisation de la ZAC qui « terminerai » la ville initiale. La superficie concernée est de l'ordre de 500 ha<sup>46</sup>. Il conviendrait, en prévision de développements futurs, d'assurer une maîtrise foncière sur les zones non encore urbanisées de ce secteur, en visant à terme la réalisation d'une polarité sud de la commune.

---

<sup>45</sup> Comprenant une zone de projet évaluée à 215 ha sans propriété État.

<sup>46</sup> Sans propriété étatique



*Les secteurs proposés pour l'OIN sur le Centre Littoral*



## 5.4. Proposition d'intervention de l'OIN à Cayenne

### • Constats

Cayenne comptait 54 709 habitants en 2013, soit 2 934 de moins qu'en 2008. Le taux de chômage, de 26,3 % en 2013 (en hausse par rapport 2008), y est relativement élevé au regard des activités économiques présentes sur la ville.

La commune totalise 21 659 logements en 2013 (+1 428 par rapport à 2008), dont 19 849 en résidences principales (+658 par rapport à 2008). Le taux de vacance, de 7,2 %, est bas pour la Guyane, mais en progression en cinq ans (5,1 % en 2008, 7,9 % en 2013). Le confort dans les habitations progresse sur tous les paramètres avec 99 % de logements disposant de l'électricité et 48 % d'eau chaude, 93 % ayant baignoire ou douche et WC. Le tout à l'égout concerne 45 % des habitations de la commune. En cinq ans (2008/2013), les habitations en dur sont devenues plus nombreuses (+826), tandis que l'habitat de fortune régresse sensiblement (-278). Les habitations en bois progressent (+43), ainsi que le nombre de cases traditionnelles (+68).

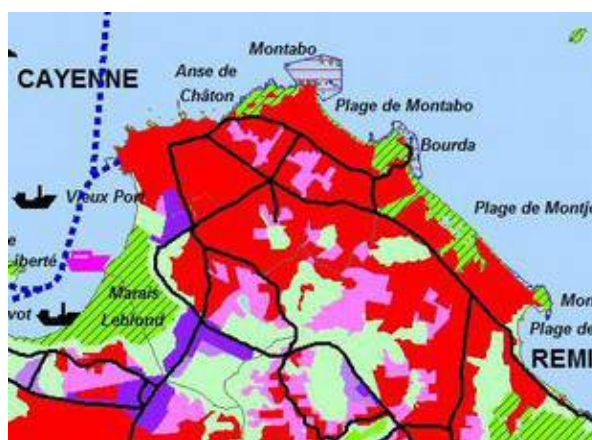
### • Dynamiques urbaines

La ville de Cayenne s'étend sur 23 km<sup>2</sup>. Créée officiellement en 1879, elle subit un gigantesque incendie en 1888, qui détruit une grande partie du vieux Cayenne. Celui-ci est alors reconstruit selon le plan hippodamien, qui perdure encore aujourd'hui dans l'hyper centre-ville. Les maisons créoles de l'époque donnent au centre-ville un caractère patrimonial, qui mériterait d'être davantage préservé par des actions de réhabilitation. C'est à partir de ce centre que Cayenne se développe vers le sud et en direction de l'est (Rémire-Montjoly) dans les années soixante-dix. Les trente années suivantes sont marquées par la poursuite très dynamique de l'urbanisation vers Rémire-Montjoly et Matoury, conduisant à une quasi continuité urbaine avec ces deux villes voisines.



Développements urbains à Cayenne depuis 1950 (source mission)

Depuis quinze ans, le développement urbain s'attache à occuper les espaces encore vacants et plats, mais ils sont devenus si rares que la politique d'aménagement s'oriente aussi vers du renouvellement urbain. Le PNRU traite plusieurs quartiers (Village chinois et quartiers sud, pour un montant de 143 M€, dont 41 M€ en provenance de l'ANRU). Le NPNRU intègre une dimension nouvelle de l'action de rénovation urbaine en retenant huit quartiers : Centre-ville, marché, suite du Village chinois, Mango, Anatole, De Gaulle, Galmot, Mirza, Thémire.



SAR 2015 adopté : en rose figurent les zones urbanisables sur Cayenne (et en partie sur Rémire-Montjoly)

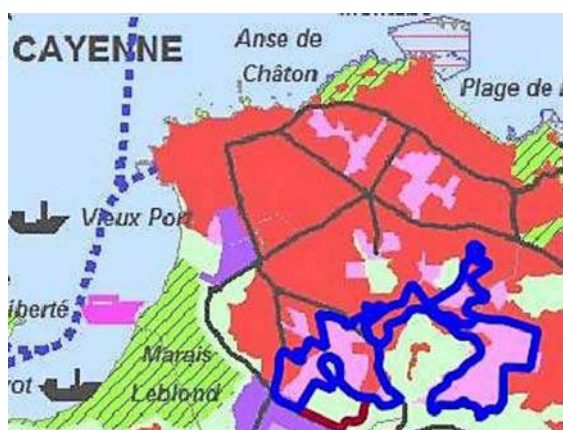
- **SAR**

Le SAR approuvé en octobre 2015 inclut plusieurs secteurs stratégiques de la ville de Cayenne, comme ceux des Maringouins et du camp du Tigre. Quelques hectares pourraient faire l'objet d'un aménagement autour du mont Baduel (qui accueille actuellement une zone d'habitat informel de type bidonville). Un renforcement de la zone d'activité de Collery, en entrée sud de la ville, est également inscrit dans le SAR. Quelques aménagements sont également envisagés au nord de la crique de Montabo qui traverse la commune.

- **OIN**

Le projet d'OIN intègre les zones urbanisables situées autour de la montagne du Tigre au sud-est de Cayenne. Il comprend les zones des Maringouins, du quartier Jasmin, du Lot Tarzan, du camp du Tigre, de Palika à Cayenne et du Fond Jacquet (à Rémire-Montjoly). Globalement, les secteurs de projet de l'OIN portent sur 555 ha<sup>47</sup> (illustration page 74).

Dans Cayenne, les secteurs urbanisables au titre du SAR, situés au nord de la crique de Montabo, et le secteur autour du mont Baduel, sont exclus de l'OIN. Leur aménagement doit relever des politiques municipales et la dimension des projets ne justifie pas une intervention de l'OIN.



Carte de localisation du projet d'OIN sur la commune de Cayenne

La municipalité a été consultée sur ses intentions et sur son souhait d'accueillir l'OIN. Elle s'y est montrée très favorable. Les secteurs à enjeux ont été déterminés avec la maire de Cayenne, l'EPAG et la DEAL.

Dans son plan stratégique 2014-2020, l'EPAG affichait un objectif d'aménagement visant la construction de 2390 logements à Cayenne (160 dans le secteur Jasmins, 1 180 pour l'opération Hibiscus, 450 dans la zone de Palika, 600 dans le secteur du Tigre).

<sup>47</sup> 251 sur Cayenne dont 103 appartiennent à l'État.

## 5.5. Proposition d'intervention de l'OIN à Macouria

### • Constats

Macouria est une commune dont la croissance démographique est très soutenue. Elle comptait 10 721 habitants en 2013, soit 2 138 habitants de plus qu'en 2008. La commune affichait en 2013 un taux de chômage de 22,8 %, en hausse de 2,2 points par rapport à 2008.

En cinq ans, 753 résidences principales y ont vu le jour. Toutefois, la commune voit le taux de ses logements vacants rester élevé, avec 890 logements sans occupants, soit 21 % des habitations. Cette situation est notamment liée aux délais de commercialisation des habitations construites dans le cadre de la ZAC de Soula.

En matière de confort dans les logements, tous les paramètres affichent des progressions. Les logements de fortune sont moins nombreux (passage de 115 unités en 2008 à 66 en 2013). Mais, si on totalise les habitations de fortune, les cases traditionnelles et les maisons ou immeubles en bois, on dénombre 579 unités en 2008 et 682 unités en 2013, ce qui veut dire qu'à côté de programmes de construction de logements modernes et confortables se développe un habitat précaire occupé par des populations marginales (zone de Sablance), partiellement exposées à des risques de submersion marine ou d'inondation.

### • Dynamiques urbaines

Macouria a longtemps été une terre de cultures (coton, café, cacao...). La zone d'habitation



Carte des dynamiques urbaines constatées sur Macouria de 1950 à 2013

était située dans le bourg de Tonate. Avec la réalisation de la RN1 et l'essor de la ville de Kourou dans les années soixante-dix, une urbanisation modérée s'est engagée le long de la route nationale. Compte tenu des distances, elle est restée discontinue. Avec l'implantation d'activités économiques sur le secteur de la Carapa (route de Montsinnery-Tonnegrande),

Macouria devient une commune traversée par de nombreux flux. L'urbanisation se poursuit par petits îlots, qui eux-mêmes connaissent des accretions successives. Dans le SCoT de la CAEL, l'urbanisation

ponctuelle donne naissance à la notion de « collier de perles » qui traduit la volonté d'éviter à l'avenir un nouvel éparpillement urbain au sein du territoire communal.

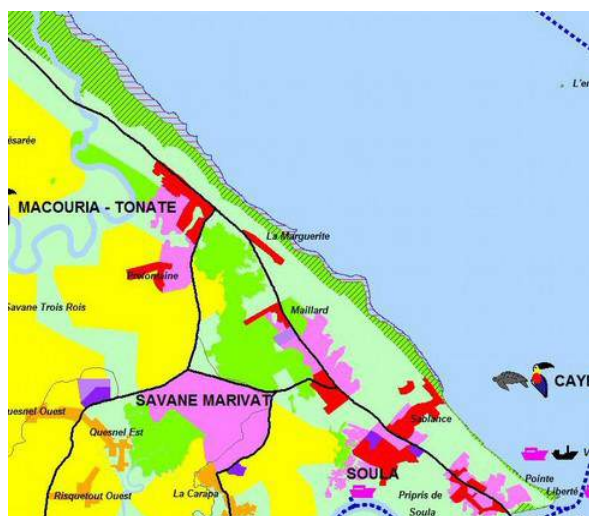
Plus récemment, le lancement de la ZAC de Soula sur 395 hectares, destinée à accueillir des commerces et des équipements publics, applique cette orientation et constitue une évolution majeure pour la commune. L'aménagement, réalisé par l'EPAG, n'est plus opéré en fonction d'opportunités foncières, mais dans une vision d'ensemble permettant de voir naître un quartier de ville. A l'heure actuelle, l'aménagement du secteur est partiellement réalisé. Les équipements publics n'ont pas encore tous été livrés.

A quelques centaines de mètres, l'un des plus vastes quartiers d'habitat spontané de Guyane situés en zone inondable connaît encore des développements réguliers et expose la population concernée à des risques sérieux. A ce jour, rien n'a permis d'arrêter cette progression.

Le bourg de Tonate s'est également renforcé autour des équipements publics. Non loin de là, le secteur dit de Préfontaine est lui aussi soumis à une dynamique d'extension urbaine.

Enfin, le secteur d'Elysée Maillard, le long de la RN1, est en question. Du côté littoral de la RN1, plusieurs bailleurs ont envisagé une opération conséquente de constructions de logements. De l'autre côté, sur la partie intérieure, plusieurs projets de développements d'activité économique ont été présentés et sont susceptibles de prospérer.

## • SAR



Extrait de la carte du SAR pour le secteur de Macouria

Le document régional de planification a intégré les dynamiques urbaines à l'œuvre sur Macouria. Il formalise le développement urbain de part et d'autre de la RN1 en direction de Kourou, à l'Ouest. Il matérialise, par les choix des zones pouvant être urbanisées, la constitution d'un ensemble de polarités (ou de « perles »), dans lesquelles l'aménagement pourrait être cohérent. Il s'agirait de réaliser des quartiers de ville relativement denses, mais aussi de veiller à leur plurifonctionnalité afin de faciliter le brassage des populations.

Le projet de SAR, qui n'interdit pas le développement des activités économiques le long de la RN1 ne voue pas pour autant cet axe à un tel mode d'occupation. Il reste que cette faculté de reporter les aménagements économiques sur cette rive de l'île de Cayenne est à considérer car lorsque la Guyane comptera deux pôles d'au moins 200 000 habitants ce secteur sera relativement stratégique. Cela obligera à repenser les modes de déplacement et à proposer une offre structurée de transports, qui n'est actuellement que balbutiante.

## • OIN

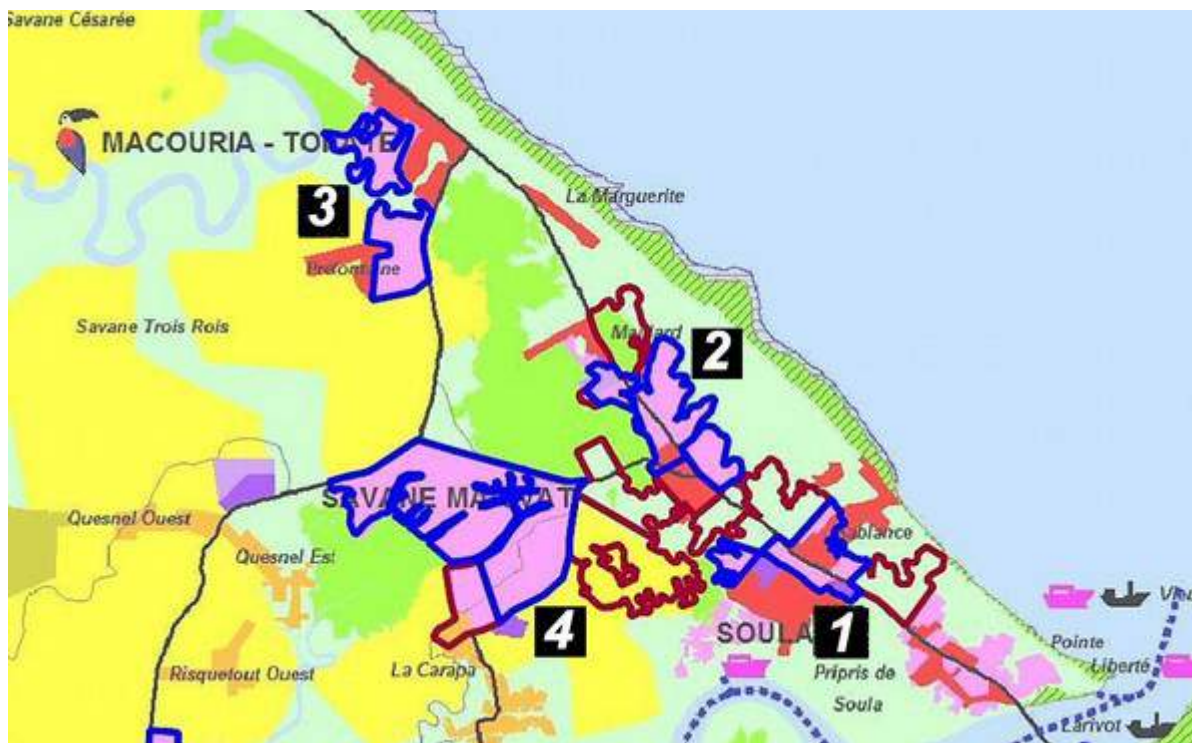
Comme cela a été rappelé à de nombreuses reprises dans le présent rapport, l'OIN vise à répondre aux besoins du territoire. Le SAR présente les données connues et les stratégies pour répondre aux défis exceptionnels auxquels la Guyane doit faire face.

A Macouria, le développement urbain le plus important est à venir. Les espaces organisés autour de la pointe liberté et du secteur Bonne humeur (en rive du Larivot) sont voués à un aménagement mené sous l'égide de la commune. L'OIN proposée n'intègre pas ce quartier. La commune indique assurer le suivi de son développement.

Dans le secteur de Soula (ZAC actuelle aménagée par l'EPAG, pastille n°1 sur la carte infra) de nouveaux développements sont intégrés dans le projet d'OIN à hauteur de 227 ha<sup>48</sup>. Il s'agirait de constituer une des principales polarités structurantes de la CAEL, mais aussi de retravailler les coutures urbaines entre la zone de Sablance et la ZAC Soula, de veiller à

<sup>48</sup> Dont 25 ha de propriétés d'État sur une emprise 291 ha.

créer un secteur d'activité économique des deux côtés de la RN1 et de reconfigurer le secteur de Sablance pour que personne ne soit exposé à un risque naturel sérieux. Ce parti pris d'aménagement, partagé par la municipalité, conduirait à revoir la programmation des logements pour assurer une forte mixité sociale (illustration page 75).



Vision d'ensemble des secteurs d'OIN sur la commune de Macouria (en bleu échéance 2030, en rouge échéance 2040)

La zone d'Elysée Maillard (pastille n°2 sur la carte supra) présente également un enjeu pour l'agglomération, à la fois sur le plan économique et en matière d'habitat. Il est également proposé son intégration dans l'OIN (illustration page 76) pour une surface totale de projet de 299 ha<sup>49</sup>.

L'extension du bourg de Tonate jusqu'au hameau de Préfontaine (illustration page 80, pastille n°3 sur la carte) constitue un objectif pour la municipalité. Le SAR l'a repris à son compte. L'OIN le retient également, pour une surface de 264 ha<sup>50</sup>, dans la mesure où un aménagement conséquent de ce secteur permettrait d'y créer un quartier de services et d'habitat sur la RN1 en direction de Kourou. De nombreux éléments y sont déjà présents pour réussir ce projet : la mairie et d'autres équipements publics, des commerces et des logements. Leur structuration en vue de renforcer les capacités d'accueil est un objectif que l'OIN peut fortement accompagner.

Le plan stratégique de l'EPAG (2014-2020) prévoit la possibilité d'aménager de l'ordre de 1 970 logements sur Macouria à raison de 1 490 logements sur la ZAC de Soula (en cours), 180 dans l'opération dite des Portes de Soula, 300 sur le bourg de Tonate et 310 en extension du bourg.

<sup>49</sup> Sur une emprise de 423 ha dont 52 hectares appartenant à l'État.

<sup>50</sup> Sur une emprise de 418 ha dont 183 ha de terrains appartenant à l'État

La zone dite de Savane-Marivat<sup>51</sup> (pastille n°4 sur la carte) comprend également un segment situé à Macouria (en limite de zone avec le hameau de la Carapa). 8 ha sont concernés par le projet de polarité pris en compte par l'OIN. Aucun des terrains n'appartient à l'État.

---

<sup>51</sup> La cartographie de ce site est présentée supra (illustration 45) dans la mesure où sa surface principale est localisée à Montsinéry-Tonnégrande.

## 5.6. Proposition d'intervention de l'OIN à Matoury

### • Constats

La commune de Matoury est incontestablement celle qui a connu la plus forte croissance démographique dans le secteur du Centre littoral. Elle affichait 25 629 habitants en 2008 et 30 244 habitants en 2013 (soit +4615).

Elle comptait 2532 habitants en 1982, 10 152 en 1990, 18 032 en 1999, 24 583 en 2006. L'explosion démographique des 25 dernières années est liée à l'attractivité de la commune (aéroport, proximité de Cayenne, principales zones d'activité de l'île de Cayenne, bonne desserte par les axes structurants). Malgré ces atouts incontestables, le taux de chômage se situe autour de 27,9 % (en progression de 2,4 points entre 2008 et 2013).

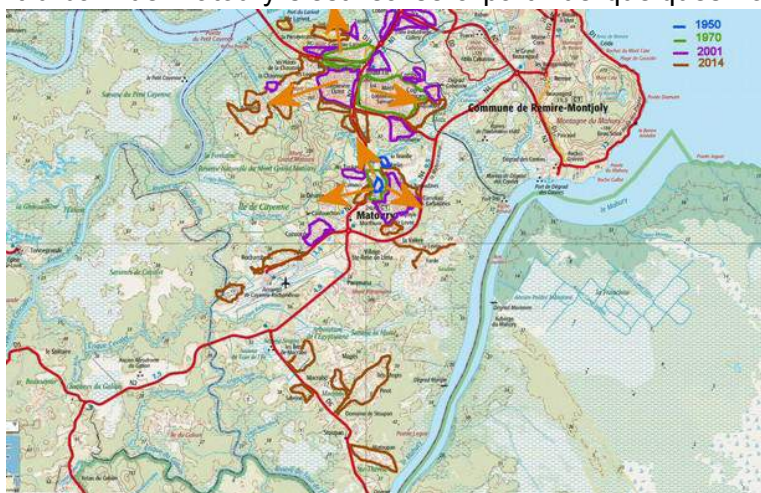
La commune poursuit sa croissance urbaine, qui ne va pas sans un développement de l'habitat spontané, tant dans les secteurs relativement denses que dans les zones rurales du sud de la commune. Une part de ces logements relève de l'habitat insalubre, obligeant l'État à recourir à des financements d'opérations de RHI très coûteuses (Copaya, Cogneau-Lamirande...).

Matoury comptait en 2013 10 778 logements soit + 2 071 (+19%) par rapport à 2008.

En matière de confort dans le logement, les chiffres publiés à l'occasion des résultats du recensement de 2013 témoignent d'une dégradation de la situation. Ainsi, le pourcentage de logements disposant de l'électricité régresse 88 % en 2013 contre 92 % en 2008, le taux de logements disposant de baignoire ou douche et de WC diminue également passant de 91 % en 2008 à 89% en 2013. Par ailleurs, le niveau de raccordement des habitations au réseau du tout à l'égout reste insuffisant (31 % des habitations). La progression des habitations de fortune, passées de 172 en 2008 à 282 en 2013, traduit le développement de nouveaux secteurs d'habitat insalubre.

### • Dynamiques urbaines

Historiquement, le développement urbain de Matoury s'est réalisé à partir de quelques îlots et des premières habitations au carrefour de routes en direction de Cayenne d'une part et orientées vers le sud d'autre part, vers l'aérodrome du Galion (utilisée par l'armée américaine dans les années 1940-1950), puis, au sud de la commune, vers l'aéroport de Rochambeau-Felix Eboué, principal aéroport de Guyane.



Développement urbain de Matoury et du sud de l'agglomération de Cayenne de 1950 à 2014

C'est dans les années 1970-1980 que la croissance urbaine la plus significative s'engage autour du secteur de Balata et du palais régional omnisports

Georges Théolade (centre sportif de l'agglomération de Cayenne appelé PROGT). La réalisation par l'État de voiries structurantes a permis le développement de zones d'activités

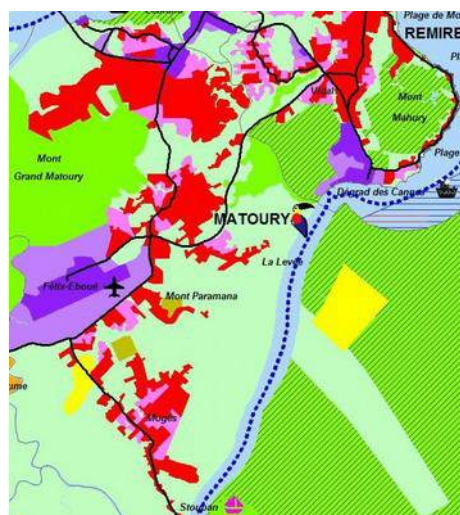
comptant une forte proportion de commerces. Ce développement économique a également contribué à favoriser la création de zones de logements, souvent plus spontanées que maîtrisées, par les pouvoirs publics. Elles résultaient de la double attractivité des services publics à Cayenne et d'activités privées à Matoury. Plus récemment, les logiques d'aménagement ont visé à conforter ces choix et à urbaniser des zones dédiées au logement, souvent isolées les unes des autres et peu reliées à la ville. C'est particulièrement le cas dans les secteurs de Stoupan et Mogès au sud de la commune, et celui de l'aéroport.

Matoury a bénéficié du PNRU à hauteur de 71 M€ pour le quartier de Copaya (subvention ANRU de 20 M€). Le quartier de Cogneau Est a été inscrit au titre du NPNRU (2014-2024).

## • SAR

Le schéma d'aménagement régional a retenu de multiples possibilités de l'extension de la tâche urbaine. Parmi celles-ci, les zones de Terca et de Balata, qui incluent les terrains de France Télécom situés au nord de la RN1 en direction du Larivot (parc d'activité du Larivot) et la zone sud de Mogès, dont l'aménagement pourrait être rendu plus cohérent par une intervention publique.

Par ailleurs, le SAR envisage plusieurs développements urbains autour de l'aéroport et autour du centre-ville de Matoury (secteurs de La Valère, Concorde et le Califourchon). Ces extensions visent à combler des dents creuses et, dans l'ensemble, s'inscrivent dans une logique de continuité urbaine.

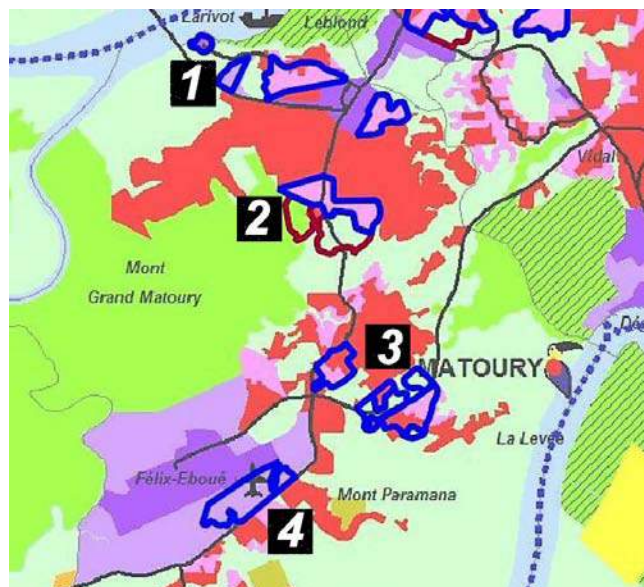


Extrait de la carte du SAR concernant la commune de Matoury

## • OIN

L'OIN proposée par la mission ne s'éloigne pas du SAR dans ses principes : conforter l'existant, veiller à anticiper les urbanisations prévisibles, rechercher le raccordement entre les quartiers, densifier là où c'est possible, notamment sur la liaison entre l'aéroport et Cayenne, et prendre en compte l'arrivée à terme d'un mode de transport en site propre.

A cet effet, l'OIN intègre les évolutions envisagées dans le secteur du parc d'activités du Larivot jusqu'au port, en passant par le site de Cogneau-Larivot et Balata-est. Ainsi 259 ha<sup>52</sup> seraient concernés par l'OIN dans ce secteur (illustration page 78, pastille n°1 sur la carte supra).



Secteurs proposés pour l'OIN (identifiés par un trait bleu à l'horizon 2030, en rouge en 2040) sur la commune de Matoury

<sup>52</sup> La superficie de projet est évaluée à 125 ha, sans propriété appartenant à l'État.



Les zones à forts enjeux que la mission propose également d'intégrer dans l'OIN sont notamment le secteur du bourg de Matoury et, au sud-est, le lieu-dit La Valère. L'ensemble des surfaces consacrées à ces deux projets représente 166 ha<sup>53</sup> (illustration page 79, pastille n°3 sur la carte supra).

L'autre quartier de ville à consolider est celui de Lamirande (pastille n°2 sur la carte supra). Dans ce secteur, l'urbanisation s'est développée principalement de manière spontanée. L'adjonction de nouveaux éléments à ce quartier en forte transformation constituera un atout, puisqu'il permettra l'implantation de services à proximité des habitations et la recherche d'une meilleure mixité sociale (illustration page 80). Le secteur de projet a une surface de 88 ha<sup>54</sup>.

L'OIN a également intégré une parcelle au sud-est de l'aéroport (pastille n°4 sur la carte supra), afin de contribuer au développement économique de la plate-forme. Ce secteur, d'une superficie de 102 ha<sup>55</sup>, pourrait recevoir des activités liées à l'aéroport, mais aussi de la logistique (illustration page 81).

Par ailleurs, l'OIN n'intègre pas le hameau de Mogès, que le SAR se propose de rendre partiellement urbanisable. Il serait utile d'exercer une vigilance sur le développement de ce secteur pour éviter qu'un mitage trop prononcé n'empêche dans l'avenir la réalisation d'un quartier de ville.

L'EPAG a pris en compte le développement de ce secteur dans son plan stratégique en prévoyant la construction de 470 logements.

---

<sup>53</sup> Pour une emprise totale de 390 ha avec une propriété de l'État d'1 hectare.

<sup>54</sup> L'emprise totale est de 141 ha avec une propriété de l'État de 0,2 ha.

<sup>55</sup> Sur un périmètre juridique proposé de 119 ha dont 23 appartiennent à l'État.

## 5.7. Proposition d'intervention de l'OIN à Rémire-Montjoly

### • Constats

Rémire-Montjoly s'étend sur 46 km<sup>2</sup>. Elle comptait 21 638 habitants en 2013 (+2821 habitants par rapport à 2008). Le taux de chômage était la même année de 18,5 %, en progression de +1,8 point par rapport à 2008 (le taux de chômage moyen en Guyane étant de 31,2%).

La commune disposait en 2013 de 8 117 logements (en progression de 1 725 logements depuis 2008 soit +21%). Le taux de vacance de 5,8 % était particulièrement bas. L'ensemble des indicateurs relatifs au confort des résidences principales est bien orienté<sup>56</sup>.

Une préoccupation est à signaler : la progression du nombre d'habitations de fortune, passées de 110 en 2008 à 219 en 2013 (le nombre de cases traditionnelles baissait, passant de 155 en 2008 à 94 en 2013). Il y avait 6 870 habitations en dur (soit 90,6 % des logements).

### • Dynamiques urbaines

Le développement de Rémire-Montjoly débute véritablement à partir de la fusion, en 1969, des communes de Remire et de Montjoly. La même année est créé le port de commerce de Dégrad-Des-Cannes notamment pour l'exportation de la canne à sucre produite à proximité. La concentration de certaines activités industrielles au sud de la commune (dont la centrale électrique en 1983) contribue à l'expansion de ses hameaux à partir des deux polarités initiales.

Le relief de la commune favorise la recherche d'une urbanisation de plaine, parfois sur des terres inondables. À partir des années deux-mille, une quasi continuité urbaine est constatée le long des infrastructures routières (RD2 notamment).



Evolution urbaine de la commune de Rémire-Montjoly depuis 1950 (sources mission/IGN/google earth)

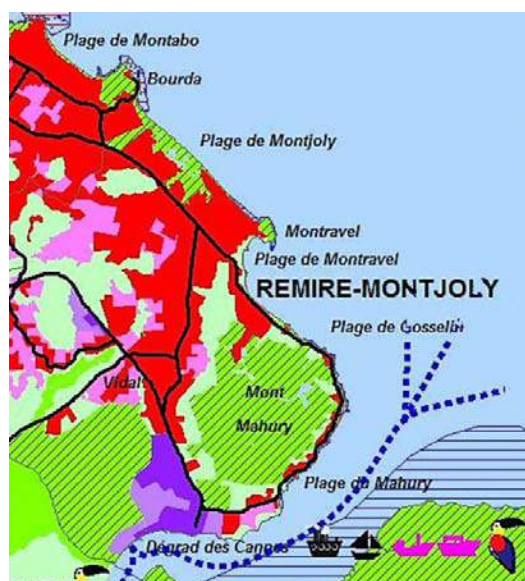
La municipalité s'est engagée en 2010 dans la réalisation d'un écoquartier dans le secteur de Vidal-Montdélèce. Les travaux ont débuté en 2013. L'objectif est la construction de près de 1 450 logements, d'équipements publics et d'activités économiques. Le territoire de Remire-Montjoly accueillera dans les prochaines années un segment du futur TCSP de l'agglomération de Cayenne.

<sup>56</sup>Avec une légère baisse du taux d'équipement des logements en électricité, mais restant à un niveau particulièrement élevé au regard des autres communes de Guyane (97,5 % en 2013 contre 99,1 % en 2008, le taux moyen en Guyane étant de 87,2 %). Le taux de raccordement des logements au tout à l'égout se maintient à un niveau bas (33,3 % en 2013, en progression de 4,2 points depuis 2008, le taux moyen en Guyane étant de 41,9%). Le niveau de confort des logements est particulièrement élevé : 95,3 % des logements sont équipés de baignoire ou d'une douche avec WC intérieur (taux moyen en Guyane 79,4%) et 72,4 % des habitations disposent de l'eau chaude dans le logement (taux moyen en Guyane 45,4%).

- **SAR**

Le SAR de 2015 prévoit plusieurs secteurs d'urbanisation nouvelle à Rémire-Montjoly. Ils viennent conforter le développement des activités portuaires au sud du Mont Mahury. Le SAR envisage des extensions, notamment pour de l'habitat, dans le secteur de la Pointe du Mahury à l'est du port.

L'écoquartier Vidal est également intégré au SAR, qui se propose par ailleurs de renforcer à l'est la polarité du bourg de Rémire. D'autres secteurs devraient connaître une urbanisation : le Grand Beauregard et Morne Coco, notamment pour du logement, ainsi que la partie est du Mont Cabassou, pour des activités économiques. Ses parties sud et ouest sont associées au développement de quartiers de logements, tout comme le secteur des Âmes claires au nord-est de la commune. Enfin, la partie est de la montagne du Tigre (mitoyenne avec Cayenne) est concernée par l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur important (Fond Jacques, Parc Beauregard, Raban).

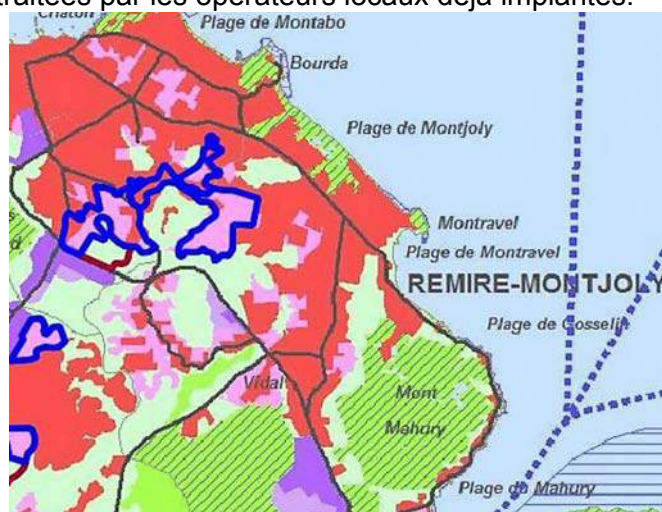


Projet de SAR arrêté en octobre 2015 pour la partie est de l'île de Cayenne

(Fond Jacques, Parc Beauregard, Raban).

- **OIN**

Le projet d'OIN intervient peu sur Rémire-Montjoly. Exception faite de la ZAC Vidal aménagée par l'EPAG, les opérations y conservent une échelle locale et peuvent a priori être traitées par les opérateurs locaux déjà implantés.



Périmètres proposés pour l'OIN sur l'axe Cayenne-Rémire-Montjoly

Le secteur autour de la montagne du Tigre requiert davantage d'attention. En premier lieu, parce que l'autre versant de ce relief fait l'objet d'une inscription dans le cadre de l'OIN (sur le territoire de la ville de Cayenne), mais aussi parce le secteur ne sera pas très éloigné des deux branches du TCSP en projet dans l'agglomération de Cayenne.

Le site retenu par la mission comme périmètre juridique de l'OIN est représenté dans l'illustration (page 82) comme un ensemble cohérent, situé à l'est de la montagne du Tigre et relié

aux quartiers avoisinants (Résidence Saint-Martin, les Grenadilles, les Âmes Claires, Parc Lindor et jusqu'à la crique Cabassou et la Nationale 3 au sud). Sa vocation est essentiellement celle du logement. Le site de projet a une surface de 129 ha<sup>57</sup>.

L'EPAG a prévu dans son plan stratégique 2014-2020 la réalisation de 1 450 logements à Rémire au sein de l'EcoQuartier Vidal dont les aménagements sont en cours.

<sup>57</sup> Sur une emprise de 304 ha dont 94 sont la propriété de l'État.

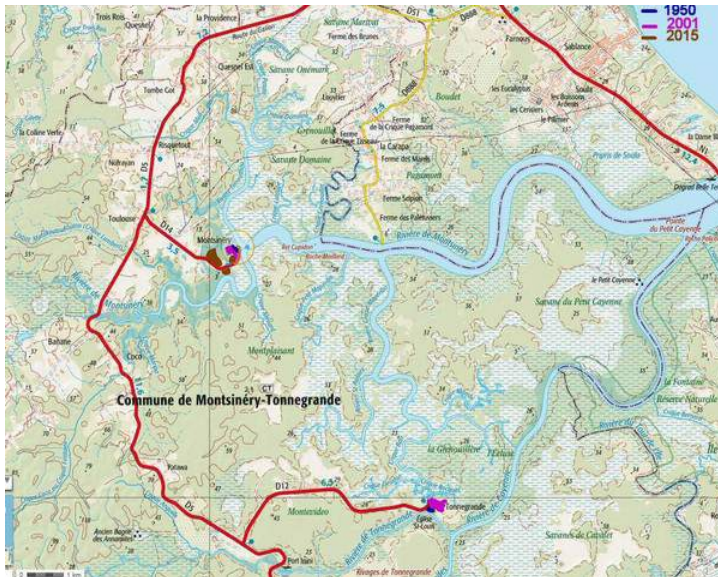
## 5.8. Proposition d'intervention de l'OIN à Montsinéry-Tonnégrande

### • Constats

La commune de Montsinéry-Tonnégrande regroupe 2 480 habitants (+ 436 habitants par rapport à 2008) en 2013. Elle a connu un développement sensible depuis les années 1990<sup>58</sup>. À l'époque, elle comptait 500 habitants. Une partie importante de l'activité économique de la commune repose sur l'agriculture. Elle affiche un taux de chômage de 21,5 % en 2013, en progression par rapport à 2008 (19,8%).

Montsinéry-Tonnégrande comptait 898 logements en 2013. Tous les paramètres de confort des logements étaient orientés à la hausse, même s'il reste 27 % d'habitations sans électricité<sup>59</sup>. Toutefois, il convient de noter qu'entre les deux derniers recensements le nombre d'habitations de fortune a progressé, passant de 18 à 47, tout comme celui des cases traditionnelles, passant de 20 à 32. On note parallèlement une progression sensible des logements en dur : 416 en 2008, 459 en 2013.

### • Dynamiques urbaines



Extensions urbaines de 1950 à 2015 à Montsinéry-Tonnégrande

La commune de Montsinéry-Tonnégrande se caractérise par la faible croissance de ses deux polarités. L'habitat y est, par ailleurs, disséminé le long des axes de circulation, et particulièrement le long de la RD5.

Parallèlement, le secteur de Savane-Marivat, jouxtant la commune de Macouria, connaît un développement agricole et résidentiel. Sur ce secteur, il convient de noter le phénomène de divisions parcellaires, permettant la construction d'habitations sur des surfaces étendues et relativement

accessibles depuis Cayenne, via la RN1.

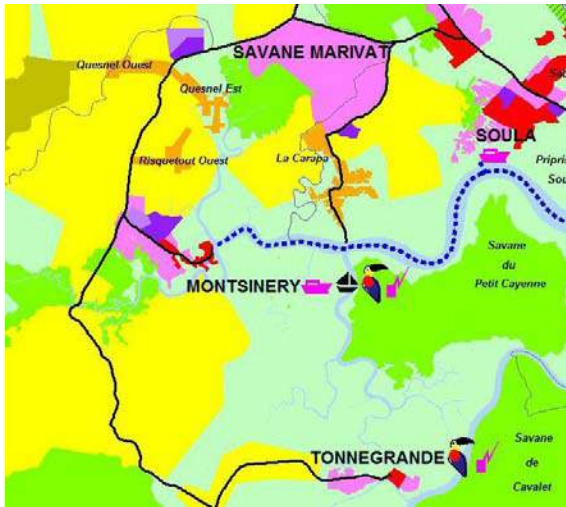
La municipalité de Montsinéry-Tonnégrande vient d'engager la révision de son PLU. Le SCoT de la CACL est lui-même en révision. La commune se définit comme le poumon vert de l'agglomération de Cayenne. La RD5 structure son territoire.

### • SAR

<sup>58</sup> l'évolution annuelle de la population est redescendue à 3,9 % entre 2008 et 2013 après avoir atteint +8,5 % entre 1990 et 1999 et +7,8 % entre 1999 et 2008

<sup>59</sup>et 61 % de logements sans eau chaude

Le SAR adopté par le conseil régional intègre trois zones de développement. Savane Marivat est la plus importante. Avec elle émerge une forte polarité située en retrait de la RN1, mais disposant d'une bonne desserte assurée par la RD5.



Extrait de la carte du SAR concernant le périmètre de Montsinéry-Tonnégrande

La deuxième zone de développement est située sur le hameau de Montsinéry. Il s'agit de permettre la réalisation d'opérations, dans la poursuite de la ZAC lancée par la commune.

Enfin, le SAR a souhaité accompagner l'évolution du bourg de Tonnégrande par une urbanisation de part et d'autre de la route d'accès à ce site. La vocation de cet aménagement serait touristique.

Les développements envisagés par le document régional dans le secteur de Montsinéry-Tonnégrande sont relativement conséquents. Savane Marivat y représente une emprise de 720 hectares.

L'extension du bourg de Montsinéry est envisagée sur une surface de l'ordre de 230 hectares, notamment sur les terrains appartenant à Télédiffusion de France (TDF) pour la diffusion de Radio France internationale (RFI) en Amérique latine prochainement désaffectés. La partie nord de l'ensemble urbanisable est présentée comme secteur à destination économique. À ce stade, la mission ne dispose pas d'informations sur des projets précis concernant ce secteur.

L'extension du bourg de Tonnégrande est elle aussi relativement importante, si l'on considère l'emprise de l'espace urbain existant.

- **OIN**



Proposition de secteurs à intégrer dans l'OIN

Plusieurs zones à enjeux identifiées par la municipalité ont été examinées par la mission : Savane-Marivat, le bourg de Montsinéry, le bourg de Tonnégrande et le site du Galion au sud de l'aéroport.

La mission a souhaité inscrire sa vision dans deux espaces temporels (2015-2030 puis 2030-2040). La première phase permettrait d'engager l'urbanisation des espaces du bourg de Montsinéry et celle d'une partie de Savane-Marivat (pastille n°1 sur la carte ci-contre), en considérant cette nouvelle polarité comme un projet très important pour l'avenir du centre littoral, qui devra faire l'objet d'une

vision partagée entre les municipalités de Macouria et de Montsinéry-Tonnégrande. Ce projet sera en effet générateur d'équipements publics et de services nécessairement mutualisés à l'échelle des deux communes. Le maire de Montsinéry-Tonnégrande a précisé à la mission

qu'il avait lancé une étude urbaine sur le devenir de la zone de Savane Marivat, incluse dans le projet initial d'OIN. L'étude vise à réaliser par le biais d'une ZAC un nouveau quartier autour d'une centralité à créer.

Historiquement, une partie de cette zone a été confiée à des familles arrivées dans le cadre du programme du BUMIDOM (Bureau pour le développement des migrations dans les départements d'outre-mer, anciennement Agence nationale pour l'insertion et la protection des travailleurs d'outre-mer). L'objectif était de permettre la création d'activités agricoles assurées par des personnes venues de Madagascar. Le secteur de Savane Marivat est en effet en partie agricole, mais il devra muter dans l'avenir puisqu'il constitue une des polarités urbaines retenues dans le SCoT de la CACL, approuvé en juin 2011. Pour la mission, cet aménagement devrait intervenir en deuxième priorité (2023-2030), lorsque les zones à proximité de la RN1 auront été traitées (illustration page 84). La zone de projet retenue par la mission est d'une superficie d'environ 490 ha<sup>60</sup>.

Le bourg de Montsinéry (pastille n°2 sur la carte supra) constitue également un enjeu de développement urbain. La municipalité avait très tôt pris en compte cet enjeu et y a répondu par le lancement d'une ZAC de 750 logements (310 sont inscrits dans le plan 2015-2020 de l'EPAG). L'aménagement de cette zone est réalisé par l'EPAG.

Le bourg de Montsinéry est situé dans un environnement de grande qualité. La ZAC est implantée en entrée du hameau. La tranche n°2 de la ZAC du bourg de Montsinéry, retenue par l'OIN et portée par l'EPAG, permettra d'apporter, sur une surface de 223 ha<sup>61</sup>, un complément de programmation à vocation d'habitat mais aussi d'activités économiques. Cette spécialisation pourrait notamment être développée sur les terrains que TDF libère (illustration page 83).

Le développement du hameau de Tonnégrande s'inscrit dans une logique assez comparable. Il s'agit d'un des hameaux historiques de la commune. Son développement devrait être modéré dans les prochaines années. Il ne constitue pas un enjeu majeur pour la Guyane. Il est proposé de ne pas retenir l'aménagement du hameau de Tonnégrande dans le cadre de l'OIN, mais de permettre à la commune de définir puis de mener les opérations nécessaires.

Le site du Galion avait été retenu dans le cadre du SCoT de la CACL pour accueillir un aménagement futur très structurant, en l'occurrence une ville nouvelle. Le positionnement de l'OIN dans les centres névralgiques et les lieux où des dynamiques urbaines sont avérées ou probables a conduit à écarter le projet d'un grand aménagement sur ce site. La municipalité a fait part à la mission d'un projet privé de développement d'activités logistiques dans cette zone, située à proximité de la route de l'Est et à quelques kilomètres de l'aéroport international de Guyane. Ce secteur de développement est cohérent avec les approches urbaines déjà identifiées dans le cadre des politiques communales. L'État, en créant des ZAD dans le secteur du Galion, a reconnu le caractère stratégique de ce secteur. La mission a choisi de ne pas l'inclure dans les périmètres juridiques proposés pour l'OIN, laissant aux acteurs locaux la possibilité de préciser leur projet, nécessairement de niveau intercommunal.

---

<sup>60</sup> Le périmètre juridique proposé porte sur une emprise de 623 ha dont 21 sont propriété de l'État .

<sup>61</sup> L'emprise totale est de 307 ha dont 36 appartenant à l'État.

## 5.9. Proposition d'intervention de l'OIN à Roura

### • Constats

La commune située au sud-est de Cayenne comptait 3 293 habitants au recensement de 2013. Depuis 1974, sa croissance démographique est relativement constante (de l'ordre de 1,6 % par an).

Roura est traversée par deux routes, la RN2 qui relie Cayenne au Brésil (via Saint-Georges de l'Oyapock) et la route départementale RD6 qui relie Matoury au village de Roura.

Roura dispose de deux hameaux principaux. Le bourg historique situé à 24 km de Cayenne, à proximité du fleuve Mahury, et le hameau Hmong de Cacao distant de 26 km du centre-bourg.

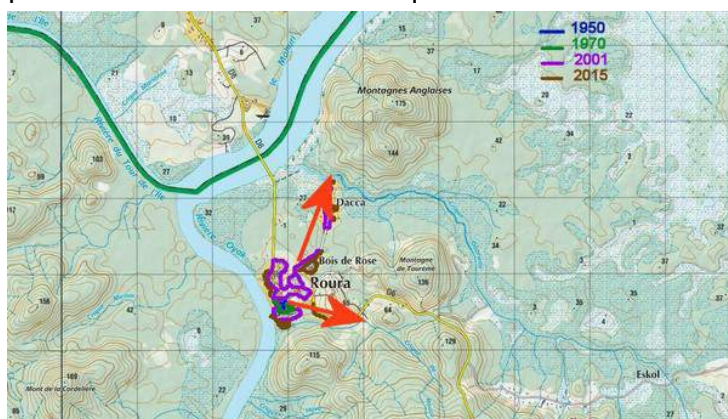
La municipalité base une partie de son développement économique sur le tourisme. L'activité privée principale est l'agriculture (27,7 % des emplois).

Roura comptait 772 résidences principales en 2008 et 833 en 2013. Durant la même période, le nombre de logements disposant du confort nécessaire a régressé (70 % de logements ayant l'électricité en 2008, 63,8 % seulement en 2013). La baisse est encore plus sensible en ce qui concerne la présence d'une pièce d'eau avec WC (77,7 % en 2008, 66 % en 2013). Ces données illustrent la poursuite de l'urbanisation spontanée sur la commune, même si le nombre d'habitations en dur a progressé (+72). L'habitat précaire ou en bois constitue la moitié des habitations.

La commune affiche un taux de chômage de 17 % en 2013 (en régression de 0,9 point par rapport à 2012).

### • Dynamiques urbaines

Le village de Roura se développe à partir de 1974. C'est en 1977 que la commune accueille 500 Hmongs du Laos dans le hameau de Cacao. La commune voit alors sa croissance s'organiser autour de deux polarités. Le bourg centre agrège des habitations autour de son cœur historique. Cette évolution est facilitée par l'ouverture du pont sur le fleuve Mahury en 1991. C'est au début des années deux-mille que d'autres développements plus sporadiques sont constatés le long de la RN2 (route de l'est) et sur la clairière de Nancibo.

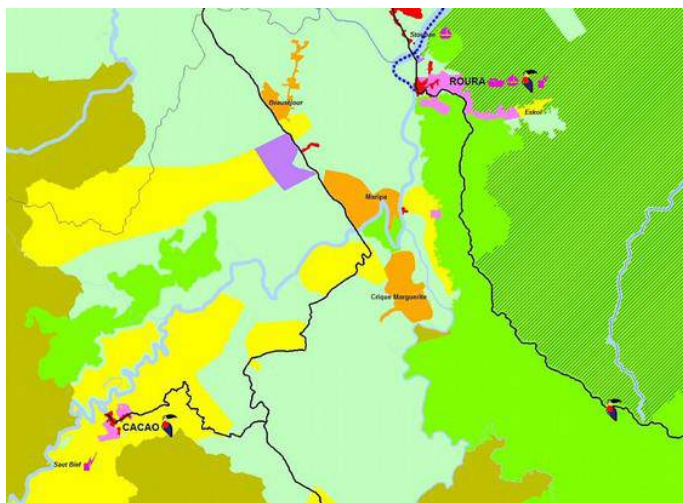


Evolution du bourg de Roura de 1950 à 2015

- **SAR**

Le schéma d'aménagement régional adopté en 2015 prévoit une croissance significative du bourg centre le long de la départementale 6, en direction du secteur d'Eskol et de l'îlet Coffé (plaine agricole).

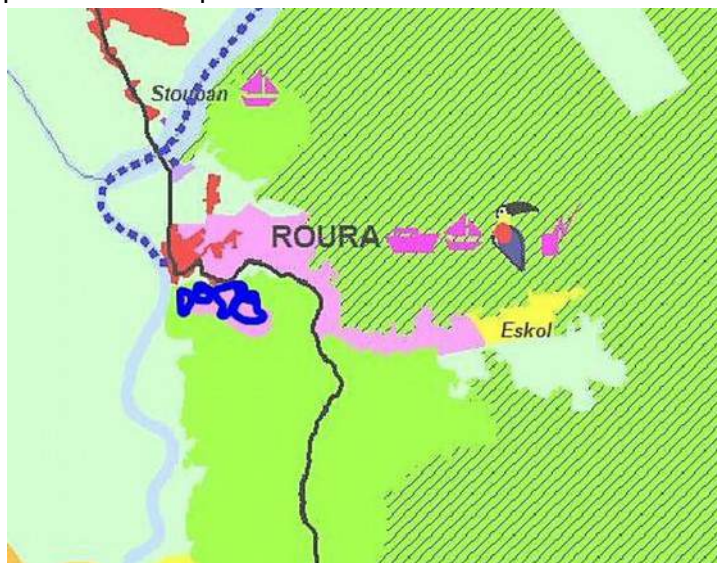
Le document régional inscrit deux autres possibilités d'extension urbaine à Roura : pour des activités économiques le long de la RN2, dans le secteur Beauséjour / piste de Nancibo, et dans le hameau de Cacao pour deux extensions de quartiers existants. Une autre extension possible dans le secteur de la crique Marguerite figure dans le SAR, mais elle est minime et ponctuelle.



Extrait de la carte du SAR concernant le périmètre de Roura (centre)

- **OIN**

Le projet d'OIN intègre Roura, contrairement aux propositions présentées dans le rapport précédent. La prochaine ouverture de la route de l'Est jusqu'à Oyapocké au Brésil (liée à l'ouverture du pont transfrontalier)



Projet de périmètre juridique de l'OIN sur un fond de carte du SAR de 2015

est susceptible de conforter l'attractivité de la commune. Son ambition touristique est en outre reconnue, ce qui laisse présager une possibilité de développement, notamment sur le bourg historique, suffisamment éloigné de Cayenne pour constituer un site favorable au tourisme vert, comme l'est déjà le marais de Kaw.

Dans ce contexte l'OIN intègre le site de Hoewe, situé le long de la RD 6 (dite route de Kaw) et à proximité de la crique de Roura (illustration page 85). Ces

espaces se situent au pied des « montagnes de Roura », dont la hauteur maximale atteint 263 m. Les secteurs retenus pour l'OIN sont localisés à des altimétries variant entre 30 et 60 mètres. Ils totalisent 64 hectares<sup>62</sup>. Le plan stratégique de l'EPAG a intégré la réalisation de 100 logements sur Roura.

<sup>62</sup> L'emprise totale proposée comme périmètre juridique est de 190 ha, sans propriété d'État.



## Conclusion

Le Gouvernement a annoncé le lancement d'une OIN en Guyane au premier semestre 2016. Cette opération est indispensable pour aider le territoire à maîtriser son développement et à organiser son avenir. Les zones proposées pour cette première OIN en Outre-mer ont été définies à la suite de nombreux échanges avec les élus locaux et, bien souvent, à leur initiative. Elles ont fait l'objet d'un échange entre chacun des maires et le préfet en mai 2016. Elles concernent les centres névralgiques et les lieux où des dynamiques urbaines sont avérées ou probables.

Près de trois ans après la production du rapport sur « *l'opportunité et la faisabilité d'une opération d'intérêt national en Guyane* », la demande locale reste très forte de voir l'État reconnaître par ce dispositif spécifique sa nouvelle ambition dans l'accompagnement des politiques d'aménagement en Guyane.

L'adoption en octobre 2015 du SAR, document stratégique à l'horizon 2030, permet à l'OIN d'être l'un des outils au service d'une stratégie partagée entre les acteurs locaux, régionaux et nationaux.

Il convient maintenant d'engager la procédure permettant la publication du décret en Conseil d'État qui en arrêtera les périmètres juridiques. Ceux-ci devront être évolutifs pour tenir compte des dynamiques territoriales propres à la Guyane, largement dictées par sa démographie.

Les territoires identifiés au terme du présent rapport pourraient faire l'objet d'un transfert provisoire à l'État de la compétence de création des ZAC et de délivrance des permis d'aménager et de construire. Ces territoires, identifiables à la parcelle, répondent aux exigences exprimées par la Haute Assemblée.

Les surfaces concernées sont importantes (5 802 ha), mais les caractéristiques des terrains réduiront sensiblement les possibilités réelles d'aménagement. L'objectif affiché est de permettre la construction d'environ 33 000 logements d'ici 2030.

Cette OIN permettra de situer les réalisations dans un nouveau cadre, celui de la ville amazonienne durable.

Il s'agira d'assurer le lien entre les nouveaux quartiers et la ville existante, de relier les habitants par des transports collectifs, de veiller à la sobriété, voire au solde positif de ces « morceaux de ville » sur le plan énergétique.

Il conviendra de concevoir des quartiers évolutifs et porteurs d'une diversité sociale pour réduire le phénomène de repli communautaire constaté en Guyane.

Le traitement des situations de logements insalubres ou dangereux constituera une des priorités de l'OIN. Elle ne se bornera pas à essayer de répondre au flux de la demande de logements mais devra pour partie traiter le stock d'habitat informel, notamment lorsque les logements exposent les habitants à des risques connus.

Il restera un point sensible, le financement de l'OIN. Cette question ne relève pas de la présente mission, mais chaque interlocuteur rencontré s'en est montré préoccupé.

Le processus de montée en charge de l'OIN portera sur quatre années. La vitesse de croisière de l'OIN est attendue pour 2020, mais pour l'atteindre, il conviendra dès 2016 et plus encore en 2017 de commencer à doter l'OIN des moyens de droit commun dont elle pourra bénéficier, ainsi que de crédits spécifiques qui devront, en prenant en

compte les étapes des autres politiques auxquelles l'État participe (plan global transports et déplacements de Guyane notamment) assurer rapidement l'effet de levier qu'un volontarisme renforcé de l'État peut apporter à la Guyane.

Enfin, une des conditions du succès de l'OIN résidera dans son animation et sa mise en œuvre par toutes les parties prenantes (État, CTG, EPCI, communes). La gouvernance de ce « plan d'actions » a été pensée de manière paritaire entre l'État et les collectivités locales tant au comité d'orientation de l'OIN qu'au sein du conseil d'administration de l'EPAG, établissement sur lequel reposera l'action d'aménagement.

La mission propose par ailleurs qu'un comité d'évaluation composé de membres de l'inspection générale des finances, de l'inspection générale de l'administration et du conseil général de l'environnement et du développement durable apprécie régulièrement la réalisation des objectifs assignés à l'OIN.

**Philippe Schmit**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Philippe Schmit', with a stylized flourish at the end.

Inspecteur général de  
l'administration du  
développement durable

# Annexes

# 1. Lettre de mission



MINISTÈRE DU LOGEMENT  
DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES  
ET DE LA RURALITÉ

MINISTÈRE DES OUTRE-MER

*Les ministres*

Paris, le 16 JUL. 2015

Référence : D15013187

Monsieur le Vice-président,

La Guyane est confrontée à des difficultés persistantes de production de logements. Elle connaît en outre des dysfonctionnements urbains liés à une congestion du trafic routier, à une insuffisance des équipements publics, à de nombreux quartiers d'habitat informel ou d'habitat social dégradé, à une économie fragile, notamment dans le domaine du bâtiment et des travaux publics.

A cette situation, il convient d'ajouter que la région fait face à une croissance démographique très importante (+250.000 habitants en 2040) et à une immigration encore soutenue.

A la suite du rapport du CGEDD de mars 2013 relatif à « l'opportunité et la faisabilité d'une opération d'intérêt national (OIN) en Guyane », le gouvernement a décidé d'engager le processus de la création d'une opération d'intérêt national en Guyane. Ce dispositif apparaît aujourd'hui comme le plus à même d'apporter une réponse pérenne aux territoires guyanais en développement.

Nous voudrions que l'identification des sites à inclure dans le décret de délimitation des périmètres juridiques de l'OIN pour lequel nous saisissons en temps voulu le Conseil d'État puisse être entreprise sans délais sur la base du rapport précité. Il conviendra par ailleurs, dans le cadre de cette première mission, de s'assurer que le lancement de l'OIN reste bien souhaité par les élus du territoire, de déterminer le calendrier des procédures et les premières étapes de sa mise en œuvre et de préciser l'implication attendue des différents acteurs au regard des moyens à mobiliser.

Le rapport de mission relatif à ces problématiques est attendu pour la fin décembre 2015.

Ensuite, le projet d'OIN fera l'objet d'une autre phase permettant, en lien étroit avec la direction de l'établissement public d'aménagement de la Guyane ou avec le préfet qui aura été désigné, de réaliser une programmation fine des opérations de l'OIN, de déterminer les évolutions devant intervenir au sein de l'établissement pour le recentrer sur les territoires prioritaires et d'assurer en liaison avec le préfet de la région Guyane l'installation du conseil d'orientation de l'OIN.

Monsieur Patrice PARISÉ  
Vice-Président  
CGEDD  
Tour Séquoia  
92055 La Défense

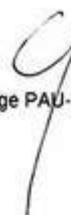
Hôtel de Castries - 72 rue de Varenne - 75700 Paris Tél : 33 (0)1 40 81 21 22  
[www.territoires.guy.fr](http://www.territoires.guy.fr)  
27 rue Oudinot - 75358 Paris 07 SP - Tél : 33 (0)1 53 69 20 00  
[www.outre-mer.gouv.fr](http://www.outre-mer.gouv.fr)

Vous voudrez bien désigner un membre du CGEDD qui conduira la mission faisant l'objet du présent courrier dans un délai de dix jours afin qu'il puisse dès cet été prendre contact avec les parties prenantes. Il nous importe de vous rappeler que la Guyane connaissant en décembre prochain l'élection des membres de la collectivité unique, il conviendra particulièrement d'observer la période de réserve qui précède les scrutins de cette nature.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Vice-président, à l'assurance de notre meilleure considération.



Sylvia PINEL



George PAU-LANGEVIN

## 2. Liste des personnes rencontrées

<i>Nom</i>	<i>Prénom</i>	<i>Organisme</i>	<i>Fonction</i>
ADELSON	Gilles	Commune de Macouria	Maire
ALEXANDRE	Rodolphe	CTG	Président
ARTHAUD	Jack	EPAG	Directeur général
BELLEMARE	Yves	CCI Guyane	Trésorier
BERTHELOT	Chantal	Assemblée Nationale	Députée
BERTRAND	Léon	Commune de Saint-Laurent-du-Maroni	Maire, ancien ministre
BOUJOT	Aurélien	EPAG	Directeur de l'aménagement urbain
CAMBRIL	Philippe	Commune de Saint-Laurent-du-Maroni	Directeur général des services
FRANCOIS	Paul	AUDEG	Chargé de mission
GAMBET	Lise	CTG	Chef du service veille et planification territoriale
GUIRADO	Juliette	AUDEG	Directrice intérimaire
HERNANDEZ	Jean-Claude	DRFIP	Administrateur général
HO TIN NOE	Jocelyn	CTG	Conseiller territorial délégué
JAEGER	Martin	Préfecture	Préfet à compter du 5 janvier 2016
KARAM	Antoine	Sénat	Sénateur de la Guyane
LABARTHE	Laurent	CTG	Chef du département de la planification du désenclavement et du logement
LAFONTAINE	Eric	Ville de Cayenne	Directeur de cabinet
LEANDRI	Paul	Direction des affaires culturelles	Directeur
LE BRIS	Patrick	Direction des affaires culturelles	Conservateur des monuments historiques
LECANTE	Patrick	Commune de Montsinéry-Tonnégrande	Maire
MANGUER	Serge	DEAL	Chef du service aménagement, urbanisme, construction, logement
MANTEZ	Olivier	FRBTP	Président
NICOLAS	Jean-Michel	CCI Guyane	DGA – entreprises et territoire
NIQUET	Vincent	Préfecture de région de la Guyane	Secrétaire général pour les affaires régionales
PATIENT	Georges	Commune de Mana	Sénateur-maire
PATIENT	Isabelle	CTG	Vice-présidente
PIERRE	Patrice	EPAG	Secrétaire général

<b>Nom</b>	<b>Prénom</b>	<b>Organisme</b>	<b>Fonction</b>
PHINERA-HORTH	Marie-Laure	Commune de Cayenne	Maire, présidente de la communauté d'agglomération du centre littoral
RICHE	David	Commune de Roura	Maire, président de l'Association des maires de Guyane
RINGUET	François	Commune de Kourou	Maire
SERVILLE	Gabriel	Commune de Matoury	Député-maire
SPITZ	Eric	Préfecture	préfet
TINCO	Francis	Cellule économique régionale de la construction de la Guyane	président
VANT	Xavier	Direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt	directeur
VUATTOUX	Franck	Guyane Infrastructures Générales	Directeur général
YAHOU-DAVIER	N'Ouara	INSEE Guyane	Directrice régionale

### 3. Le dispositif contractuel préconisé par le SAR

#### UNE MISE EN ŒUVRE PARTENARIALE BASEE SUR DES CONTRATS DE TERRITOIRE...

Pour assurer la mise en œuvre effective des objectifs précédemment décrits, il est envisagé que chaque territoire, en coordination avec sa Communauté de communes, conçoive en liaison avec les services de la Région, un "programme de mise à niveau et de développement" du territoire, déclinant les 5 objectifs. Celui-ci, sera ensuite intégré dans le Contrat Etat Région.

En confiant ainsi, au moins en partie, l'application de la stratégie régionale à la réflexion et l'action de chacun des Territoires, le SAR crée les conditions d'une approche, réellement partenariale, territorialisée et contextualisée, des enjeux d'aménagement et de développement de la Guyane, complémentaire de l'action conduite au niveau régional. La reconnaissance ainsi affirmée des identités territoriales spécifiques va contribuer à renforcer l'unité et la cohérence de la Guyane et permettre de valoriser la diversité de ses cultures et de ses identités autour d'un projet de société commun.

Il conviendra de territorialiser les choix ainsi faits dans un programme d'équipement préparé pour chacun des territoires et qui traitera, au minimum, les points suivants :

- la lutte contre le manque de logement et le mal-logement ;
- l'accès, pour chacun, tout au long de l'année, à l'eau potable, en quantité suffisante ;
- la mise en conformité avec la loi et les règlements, de l'ensemble des équipements d'assainissement, que ce soit en zone urbaine (station d'épuration) ou en zones isolées (assainissement individuel) ;
- l'organisation, sur chacun des Territoires, d'un dispositif de collecte des déchets ménagers, ainsi que les outils nécessaires à leur gestion et leur traitement ;
- l'égal accès des familles aux soins (diagnostic et traitement) : chaque territoire devra élaborer sa contribution au Schéma régional d'organisation sanitaire, et prévoir au minimum, la possibilité pour chacun d'accéder à un centre permettant le télé diagnostic ;
- la possibilité pour les familles d'avoir accès à l'école, ou aux formations professionnelles. Les possibilités de recours au téléenseignement devront être approfondies.

Chaque territoire devra, en outre, préparer en coordination avec les instances professionnelles présentes sur le territoire, un plan de développement économique du territoire, qui traitera les points listés ci-après. Pour chacun il cherchera à identifier les facteurs « limitant » du développement et proposera les outils à mettre en place pour structurer et dynamiser les filières professionnelles concernées : formation, recherche, conseil aux entreprises, outils de financement...Ce Plan est destiné à être ensuite intégré dans le Contrat Etat Région.

Les divers points à aborder dans le Projet de Développement Economique du Territoire traiteront notamment de :

- la question de l'énergie véritable prérequis au développement et de la transition énergétique ;
- l'exploitation des ressources locales : optimisation des potentialités du bois (bois d'œuvre pour la construction, bois énergie/biomasse, ébénisterie/mobilier ...). Optimisation et protection des ressources halieutiques, amélioration des équipements (ports de pêche), et exploitation des potentialités de la filière aquacole continentale.
- la relance de l'activité minière, notamment aurifère, pour exploiter dans les meilleures conditions, à l'instar des pays voisins, une des principales richesses naturelles de la Guyane. Anticipation et valorisation de l'exploitation pétrolière future. Développement des potentiels touristiques.
- la réalisation d'une plus grande autosuffisance alimentaire et d'un développement d'ensemble de la filière agro-alimentaire.
- l'exploitation des potentiels recelés par "l'Economie Résidentielle" locale, notamment pour permettre la création d'entreprises ou le développement de l'artisanat.
- des apports spécifiques et des potentiels d'une "Economie de la Connaissance" qui soit à exploiter dans les activités du Territoire.
- de la possibilité de renforcer l'économie sociale et solidaire et de la façon d'orienter la commande publique pour qu'elle contribue au développement économique.
- de la mise à disposition, en suffisance, de fonciers à usage économique.



## 4. Détail du calcul du dimensionnement de l'OIN par grands territoires

### 4.1. Les projections et études existantes

Les données démographiques d'entrée sont celles des trois derniers recensements, à savoir 1999, 2007 et 2012.

En 2011, une projection de la population guyanaise selon divers scénarios a été réalisée par l'INSEE grâce au modèle OMPHALE. Il révèle une forte variabilité possible, avec des résultats allant de 473 000 à 700 000 habitants en 2040. Le scénario médian prévoit 574 000 habitants. C'est sur cette base qu'a été élaboré le travail conjoint de la DEAL et de l'INSEE en 2014 sur « Le logement aujourd'hui et demain en Guyane ». Ce document, fruit d'une réflexion aboutie sur les différents déterminants de la demande en logements, constitue une base sérieuse pour définir le niveau souhaitable d'intervention de l'OIN.

Depuis la simulation OMPHALE sont intervenus les résultats du recensement 2012. Le taux de croissance global a été de 2,4 % sur la dernière période inter-censitaire, contre 3,9 % sur la période précédente. Le taux de croissance annuelle de 1999 à 2012 est ainsi de 3,3 %. Il est à noter une forte baisse des naissances de 2007 à 2010, avec une reprise à la hausse depuis. La lecture de la pyramide des âges montre qu'un tel recul des naissances existe de manière cyclique et limité dans le temps. Ce phénomène affecte manifestement le résultat sur la période 2007-2012. C'est pourquoi la question se pose de savoir quel taux de croissance retenir pour établir une projection sur les 20 ans à venir.

Le tableau ci-après reprend la projection par grand territoire et pour la Guyane entière, selon que l'on prenne comme référence l'intercensitaire 1999-2007, 1999-2012 ou 2007-2012 :

On remarque que l'application de chacun des taux donne des résultats proches de chacun des scénarios bas, médian et haut de la simulation OMPHALE. Si l'on considère le fait que le taux 2007-2012 est lié à la baisse sur trois ans des naissances, lesquelles sont à nouveau en hausse depuis 2010, il paraît plus adapté de retenir comme base de projection pour les années à venir un taux lissé sur une période plus longue. De plus, il est important de noter que les recensements ne rendent pas compte de la population clandestine, sujet souvent rappelé par les élus locaux, et que le scénario « population basse » est de ce seul fait par construction en deçà de la limite basse réelle.

C'est pourquoi, la mission préconise de confirmer qu'est retenu pour la programmation de l'OIN le scénario médian de la simulation OMPHALE, avec un niveau de population attendu de 574 000 habitants en 2040 et sa traduction en termes de besoin en logement par grands territoires, telle qu'elle résulte du travail de la DEAL et de l'INSEE de 2014, dans l'étude « Le logement aujourd'hui et demain en Guyane ».

### 4.2. Les besoins en logements

Comme confirmé ci-dessus, sont pris comme base de l'évaluation de ces besoins les résultats de la projection OMPHALE, selon le scénario médian. Ces éléments ont été intégrés dans le travail mené par la DEAL et l'INSEE dans leur étude « Le logement aujourd'hui et demain en Guyane » publié en 2014.

L'étude intègre l'évolution de la population et de la taille des ménages, le taux de vacance et le renouvellement du parc. Les résultats globaux sont les suivants.

Compte tenu du retard accumulé de 2010 à 2015, il est nécessaire de retenir un scénario intermédiaire de renouvellement a minima. Cela donne une cible en termes de nombre de logements neufs sur l'ensemble de la Guyane, de 4 600 par an de 2015 à 2040, soit un total de 69 000 logements à construire pour 2030 et de 115 000 pour 2040.

L'évolution des ménages et la croissance démographique sont différentes selon les « grands territoires » concernés. Selon le travail mené, il en ressort la répartition des besoins entre les trois zones d'emploi suivante :

	%	Besoin annuel	Besoin total 2015-2030	Besoin total 2015-2040
Zone ouest - CCOG	34	1 560	23 400	39 100
Zone centre - CCDS	14	640	9 600	16 100
Zone est – CACL + CCEG	52	2 390	36 000	59 800
Guyane		4 600	69 000	115 000

Il est nécessaire pour le dimensionnement de l'OIN multisites de Guyane de rapporter ces besoins globaux par zones d'emploi à ceux correspondants aux grandes polarités que l'OIN se propose de conforter.

Le travail préparatoire effectué lors des précédentes missions et celui conduit par les acteurs locaux ont permis d'identifier les communes d'intervention suivantes :

- à l'ouest, les communes de St Laurent du Maroni et Mana, qui représentent en 2012 62 % de la population de la CCOG ;
- au centre, la commune de Kourou, qui représente en 2012, 83 % de la population de la CCDS ;
- à l'est, les communes de Cayenne, Remire-Montjoly, Macouria, Matoury, Montsinnery-Tonnegrande, Roura, qui représentent en 2012, 95 % de la zone CACL + CCEG.

Ces choix ne sous-entendent pas l'absence d'intervention publique dans les autres communes de Guyane, y compris par l'EPAG. Mais cette intervention a vocation à être conduite hors procédure d'OIN, réservée à des projets de grande envergure sur des surfaces importantes.

Au final la mission préconise de retenir des besoins en logement d'ici 2030 et 2040, sur les secteurs concernés par l'OIN, selon le tableau suivant :

	%	Besoin annuel	Besoin total 2015-2030	Besoin total 2015-2040
St Laurent - Mana	62	970	14 500	24 200
Kourou	83	530	7 970	13 370
CACL	95	2 270	34 200	56 800
« Territoires OIN »		3 770	56 670	94 370

### 4.3. Les besoins en surface aménagée

Plusieurs hypothèses permettent de définir les besoins en surface aménagée au titre de l'OIN, à partir de la projection des besoins en logement :

#### 1) Le nombre de logements par hectare aménagé :

Le ratio de logements par hectare dépend en Guyane assez fortement des spécificités de chaque territoire et de leurs modes d'habiter. On peut considérer par ailleurs qu'il y aura sur la période une évolution dans le temps de ces derniers, ce qui conduira à des évolutions de formes urbaines et de densités. Il est à noter que la nature des sols guyanais conduit à privilégier les bâtiments n'allant pas au-delà du R+1 ou R+2. C'est pourquoi, il est retenu pour la suite le tableau des densités de logements par hectare suivantes, par secteurs et périodes :

Secteurs	2015-2030	2030-2040
St Laurent - Mana	15	20
Kourou	20	25
CACL	22	25

#### 2) La contribution de l'OIN aux besoins d'aménagement :

D'une part, une partie des logements ne se réalise pas en zone d'aménagement concerté (pourcentage variable selon les secteurs). Par ailleurs, certaines opérations seront d'initiative locale, avec une implication de plus en plus forte d'EPCI, tels que la CACL, au-delà de certaines échéances de temps, leur permettant d'atteindre une maturité budgétaire.

Pour autant l'intensité de la dynamique privée n'est pas la même sur tous les secteurs et le niveau d'intervention des EPCI et communes dans l'aménagement opérationnel est lui aussi différent selon les secteurs et le sera selon les périodes à venir (montée en puissance au-delà de 2030). La collectivité territoriale de Guyane aura sans doute elle aussi à prendre sa part dans les années à venir, ce qui contribuera à la diminution de l'intervention de l'OIN dans l'aménagement global.

À ce titre il est proposé de retenir les pourcentages suivants pour le niveau de couverture par l'OIN des besoins en logements :

Secteurs	2015-2030	2030-2040
St Laurent - Mana	75 %	60 %
Kourou	65 %	50 %
CACL	50 %	40 %

Il est à noter que l'intensité du pourcentage d'intervention sur Saint Laurent du Maroni – Mana, qui se justifie par l'intensité et l'urgence des besoins, devra impérativement s'accompagner de réflexions sur la politique de développement économique et sur la notion d'aménagements simplifiés, permettant des formes d'installations urbaines adaptées aux attentes des habitants.

#### 3) Le ratio de mixité fonctionnelle des secteurs OIN :

Les secteurs OIN ont vocation à être des morceaux de la « ville équatoriale durable guyanaise de demain ». C'est pourquoi, ils se doivent d'une part de préserver un équilibre entre densité et milieu naturel, mais aussi et surtout une mixité fonctionnelle forte, faisant de ces espaces des lieux d'urbanité accessibles.

Il est proposé de retenir la répartition moyenne des surfaces selon leur usage :

- 45 % pour le logement ;
- 30 % pour les équipements publics (éducation, santé, transport, sport, culture...) ;
- 25 % pour le développement économique, y compris commerces et services.

Le calcul des surfaces aménagées par l'OIN se fait ensuite par secteurs de la façon suivante :

1. Pour 2015 - 2030 : Besoin en logements 2015-2030 / densité logement par hectare 2015-2030 \* pourcentage de contribution OIN 2015-2030 / pourcentage de surface logement par rapport à surface totale (45%)
2. Pour 2030 - 2040: (Besoin en logements 2015-2040 - Besoin en logements 2015-2030) / densité logement par hectare 2030-2040 \* pourcentage contribution OIN 2030-2040 / pourcentage de surface logement par rapport à surface totale (45%)

Secteurs	Besoin en surface OIN 2015 - 2030	Besoin en surface OIN 2030 - 2040	Besoin en surface OIN 2015 - 2040
St Laurent - Mana	1 611	647	2 258
Kourou	523	240	763
CACL	1 727	804	2 531
« Territoires OIN »	3 862	1 690	5 552

#### 4.4. Des besoins en surface aménagée aux besoins en surface brute

La définition des périmètres d'OIN, à un stade où ne sont pas connues les surfaces non aménageables (pentes, risque inondation ou submersion, protection des milieux...), nécessite d'intégrer un coefficient multiplicateur entre les surfaces aménagées nécessaires et les surfaces retenues au titre des périmètres.

L'expérience montre que sur les secteurs ayant bénéficié de travaux hydrauliques primaires, ce coefficient peut être de 1,25. Il sera appliqué sur les secteurs de Kourou et de la CACL. Pour les autres secteurs, comme ceux autour de St Laurent du Maroni notamment, le coefficient est plutôt de l'ordre de 1,5.

Secteurs	Taille théorique des périmètres OIN 2015 – 2030 avant prise en compte des opérations engagées et échanges avec les municipalités <sup>63</sup>	Taille théorique des périmètres juridiques OIN 2030 – 2040 (mêmes conditions)
St Laurent - Mana	2 417	971
Kourou	654	300
CACL	2 159	1 005
« Territoires OIN »	5 229	2 276

<sup>63</sup> Après deux déplacements de la mission pour prendre en compte les priorités consensuelles et les projets déjà engagés, les surfaces par grands territoires ont été revues. Les aires définies in fine sont présentées dans le corps du présent rapport.

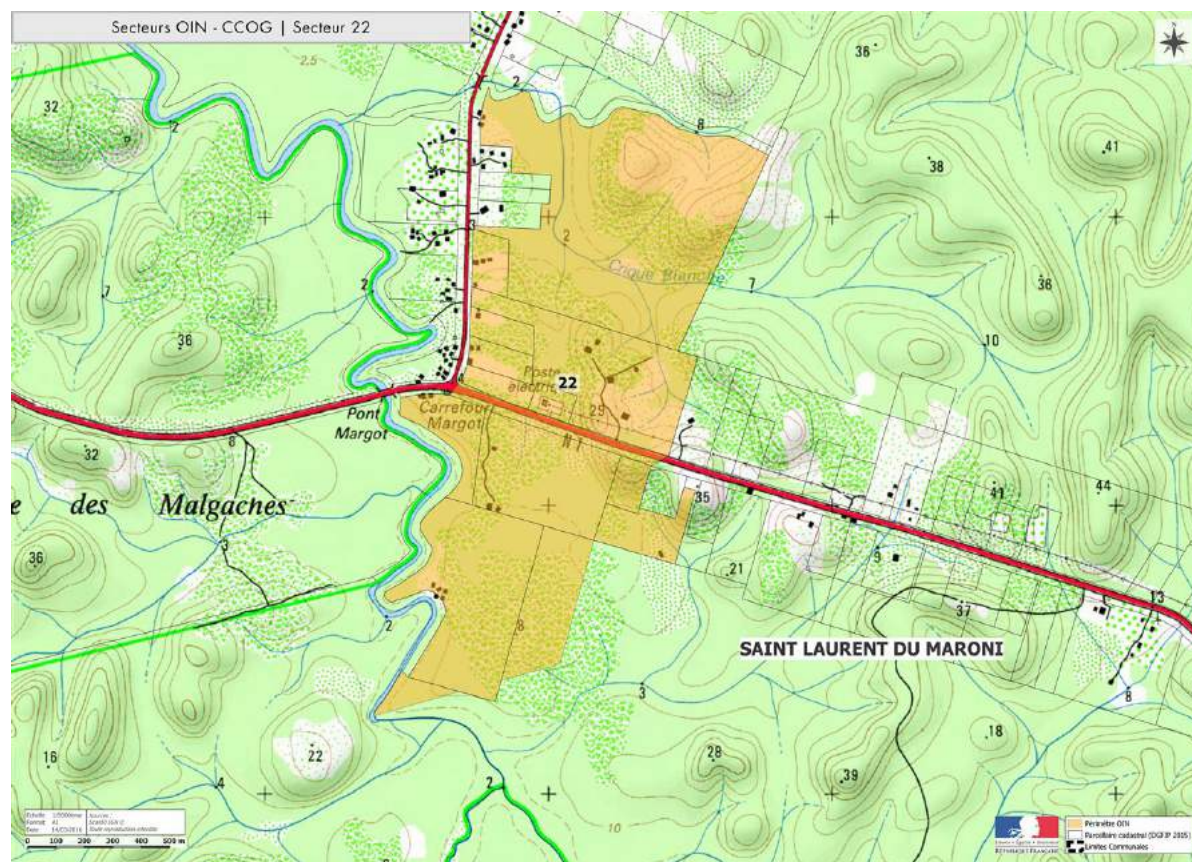
En conclusion, pour répondre à une partie des besoins en zones aménagées dans les grandes polarités de Guyane, l'opération d'intérêt national devrait couvrir des surfaces d'intervention en 2030 de l'ordre de 5 200 hectares et de 2 300 de plus d'ici 2040.

La mission a respecté les tendances affichées par ces calculs théoriques. Elle a modulé pour la période 2015-2030 en minorant dans un premier temps les aménagements à Kourou pour privilégier l'opération de consolidation de la ville existante avant tout développement sur un site distant.

Compte tenu des tendances constatées, elle a conforté le pôle autour de Cayenne (+240 ha à l'horizon 2030) qui reste la zone la plus dynamique en matière d'aménagement et de construction de logements. Ces chiffrages seront à moduler au gré des tendances constatées par les prochains recensements.

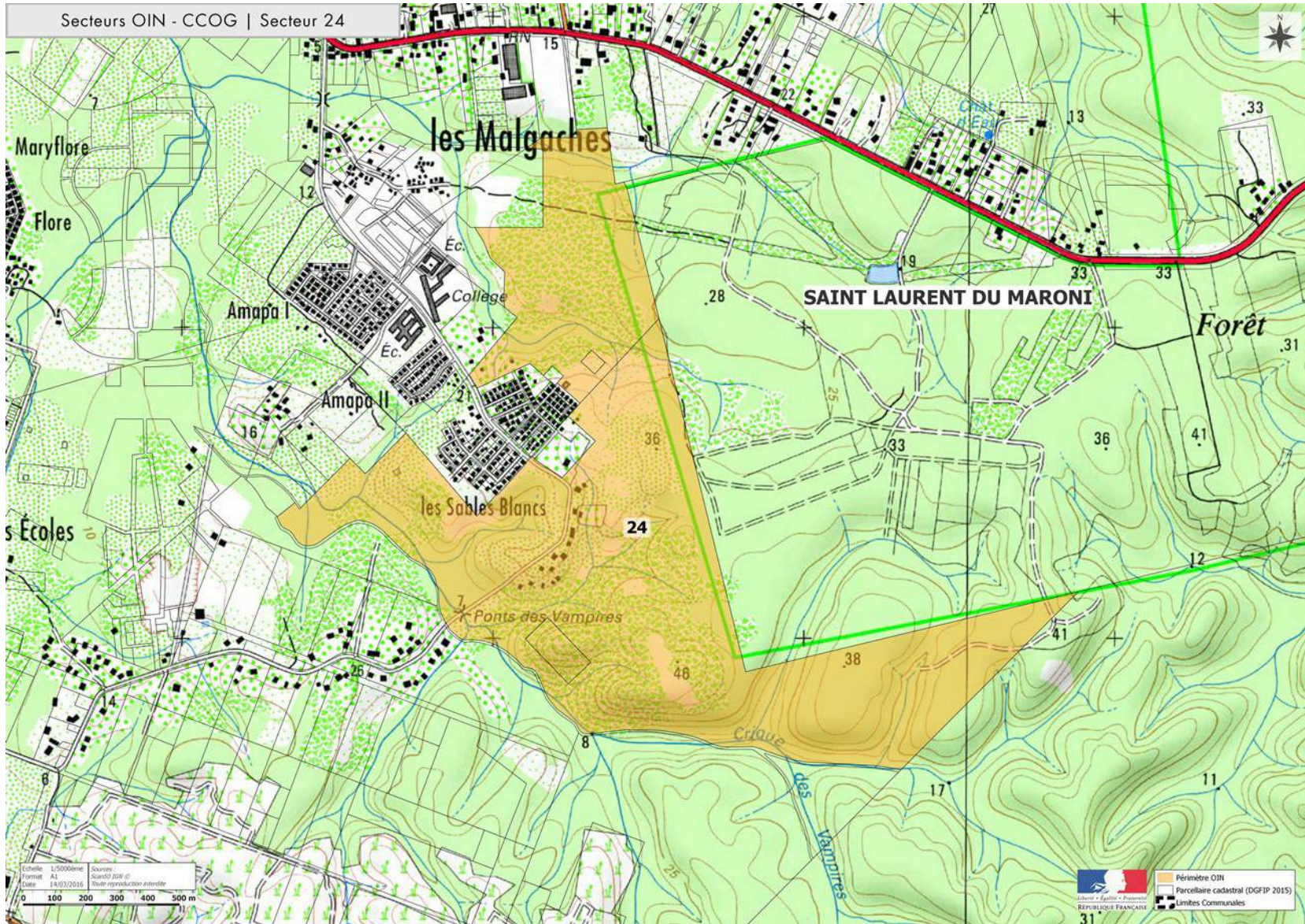
## 5. Cartographies des périmètres juridiques proposés

### 5.1. Périmètres juridiques proposés dans l'Ouest (CCOG)



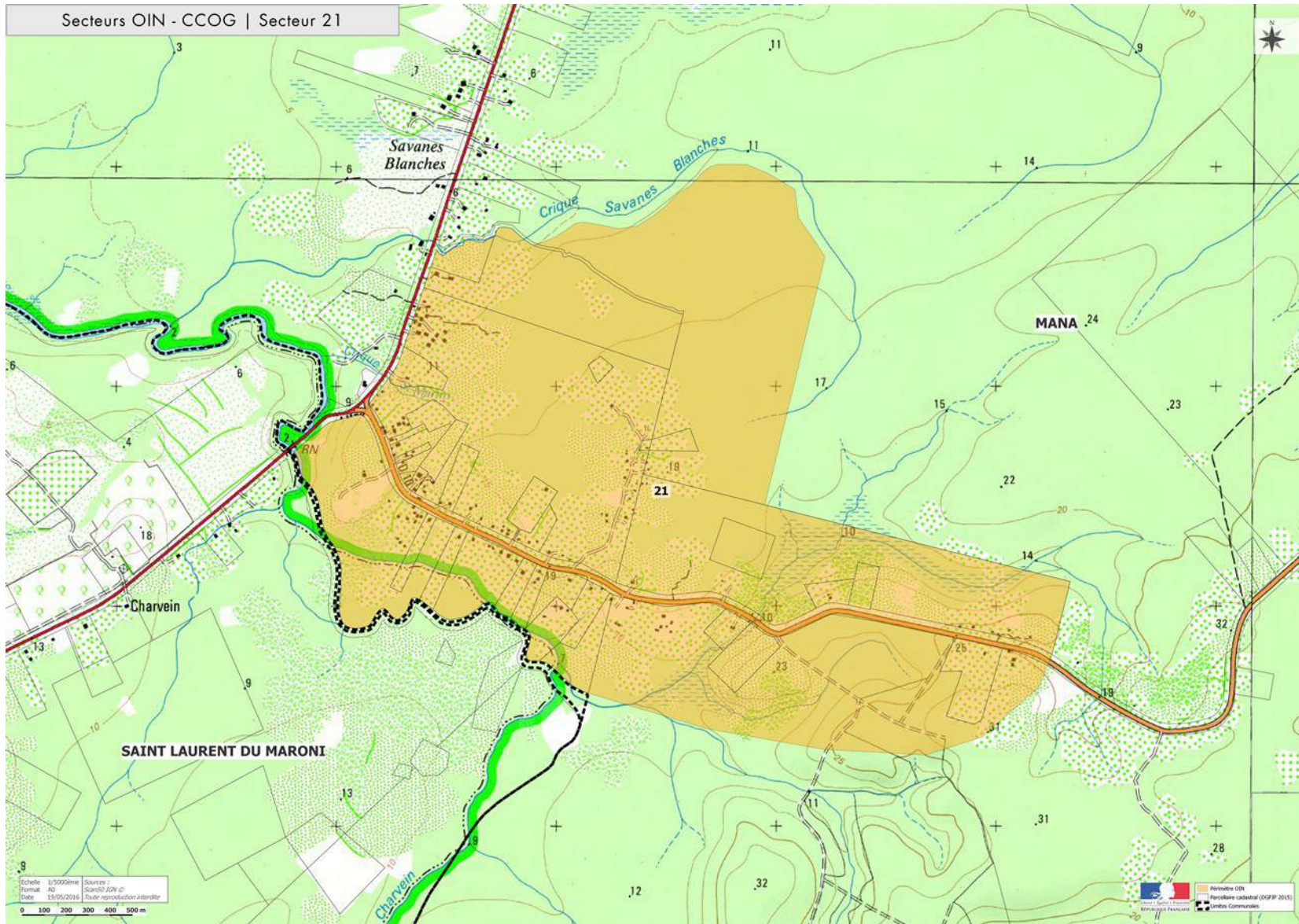
*Périmètre juridique proposé par la mission (en orange) sur le secteur du carrefour Margot à Saint-Laurent-du-Maroni).*



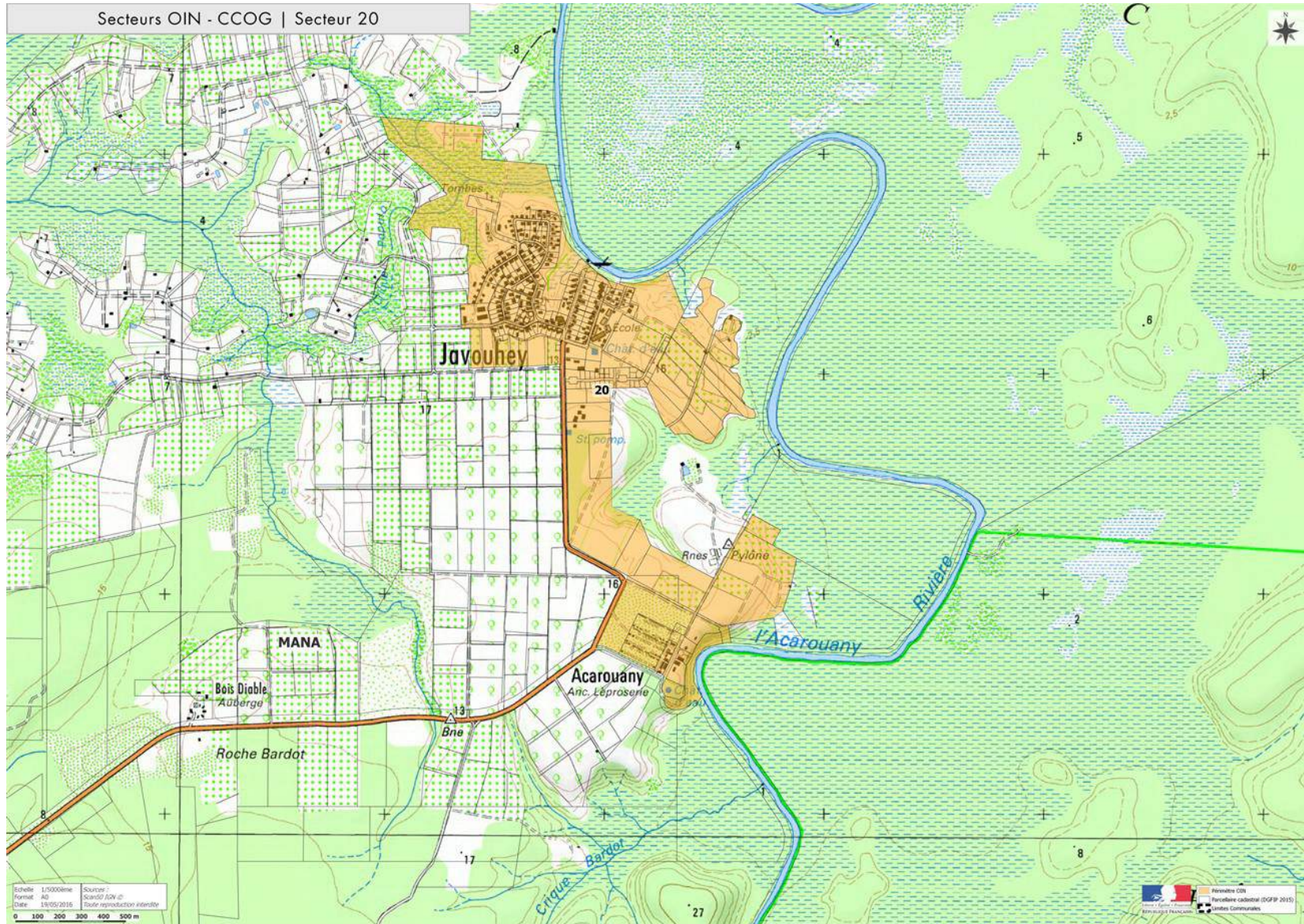


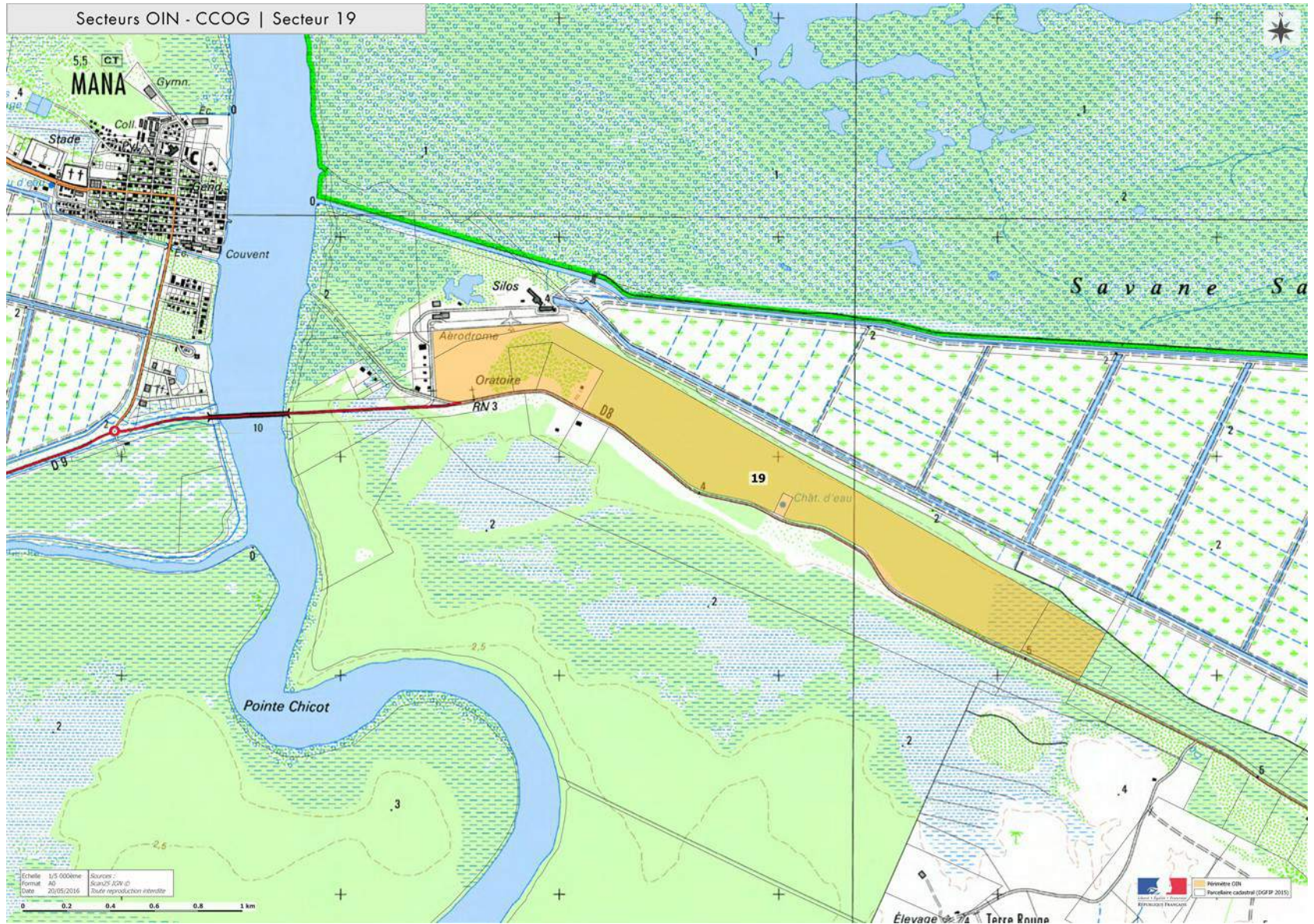
Périmètre juridique proposé par la mission (en orange) sur le secteur des Vampires à Saint-Laurent-du-Maroni.





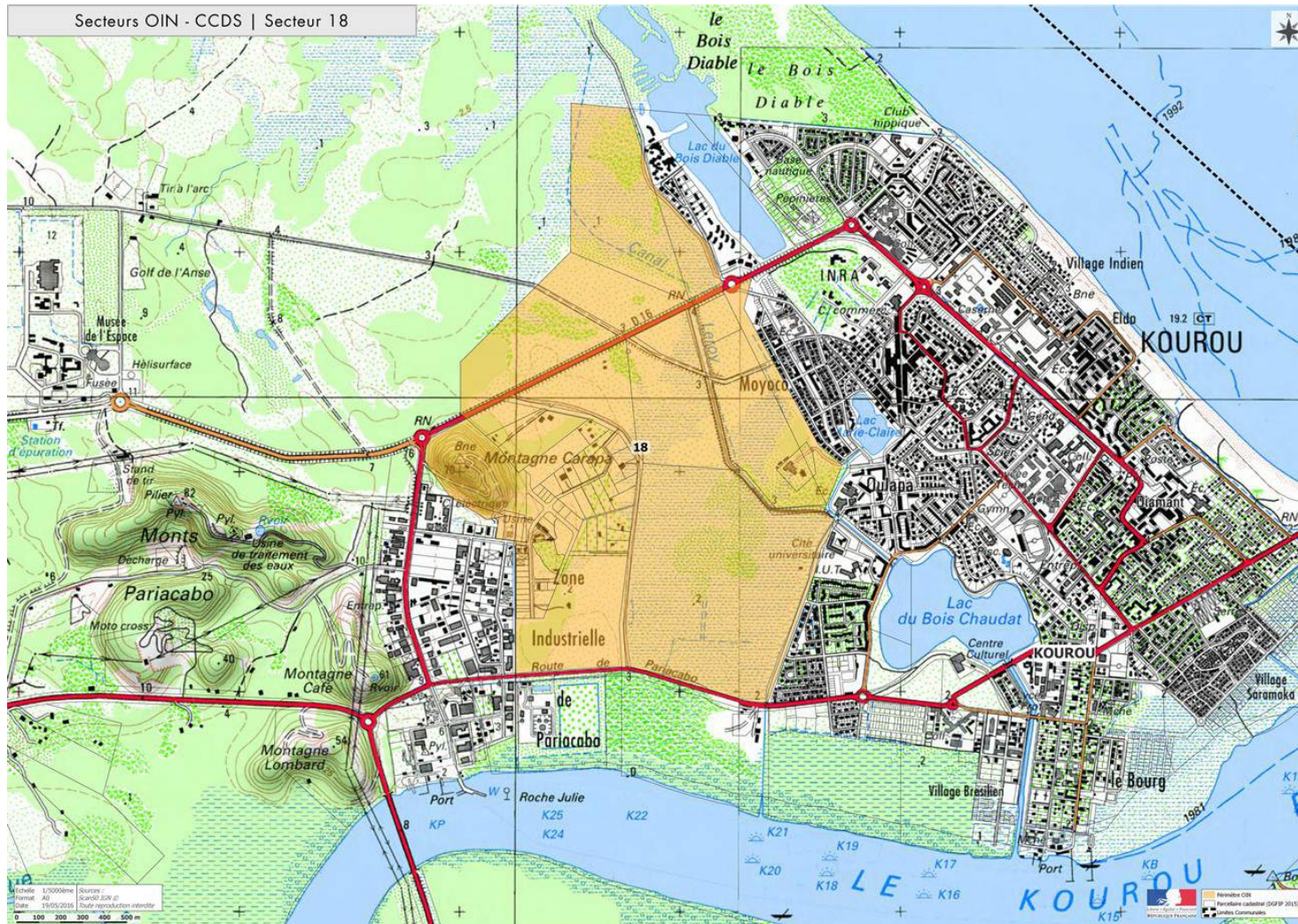
*Périmètre juridique proposé sur le site de Charvein (hameau de Mana)*





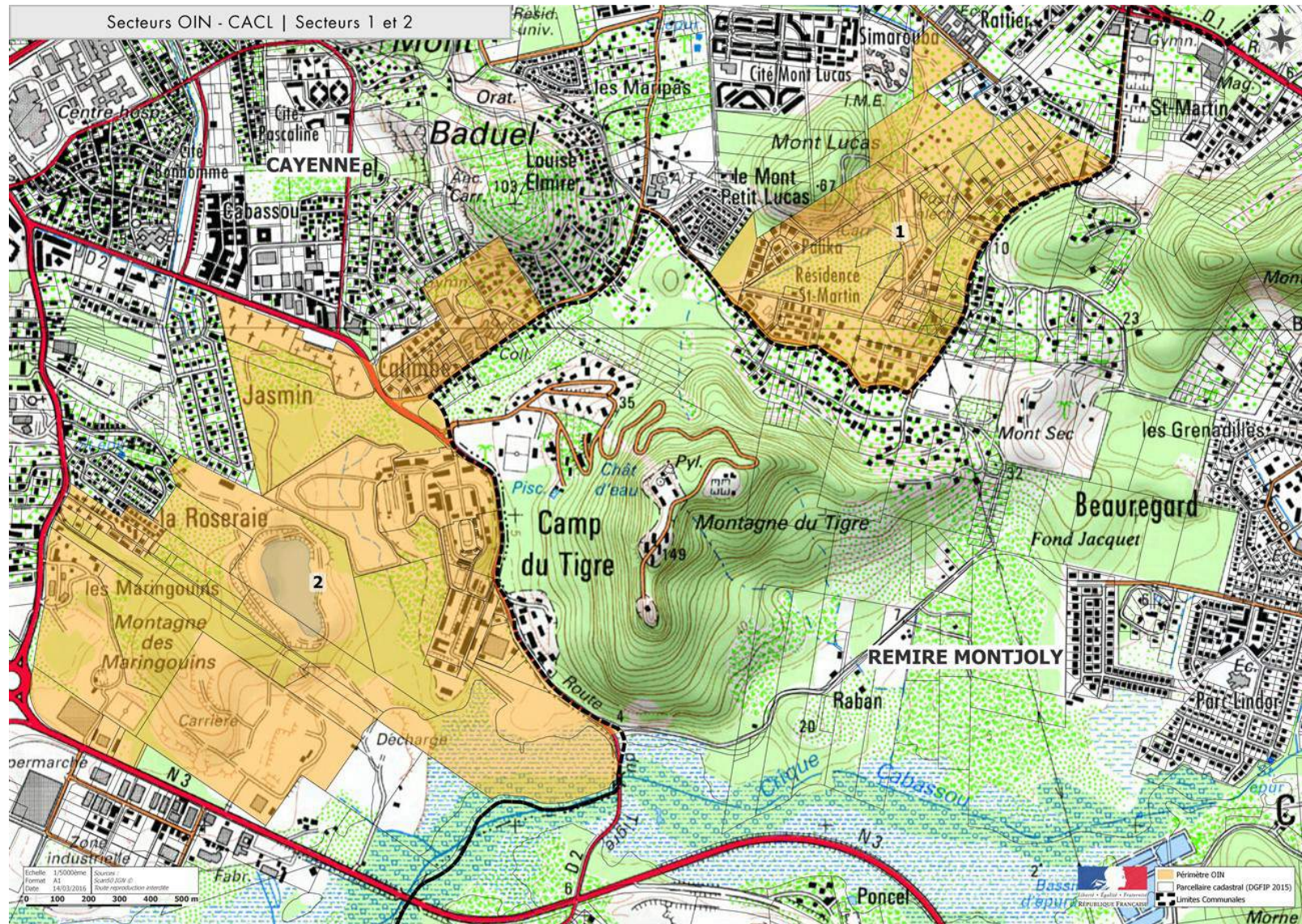
Proposition de périmètre juridique sur le site de Dégrad Canard à Mana

## 5.2. Périmètres juridiques proposés dans la région des Savanes (CCDS)

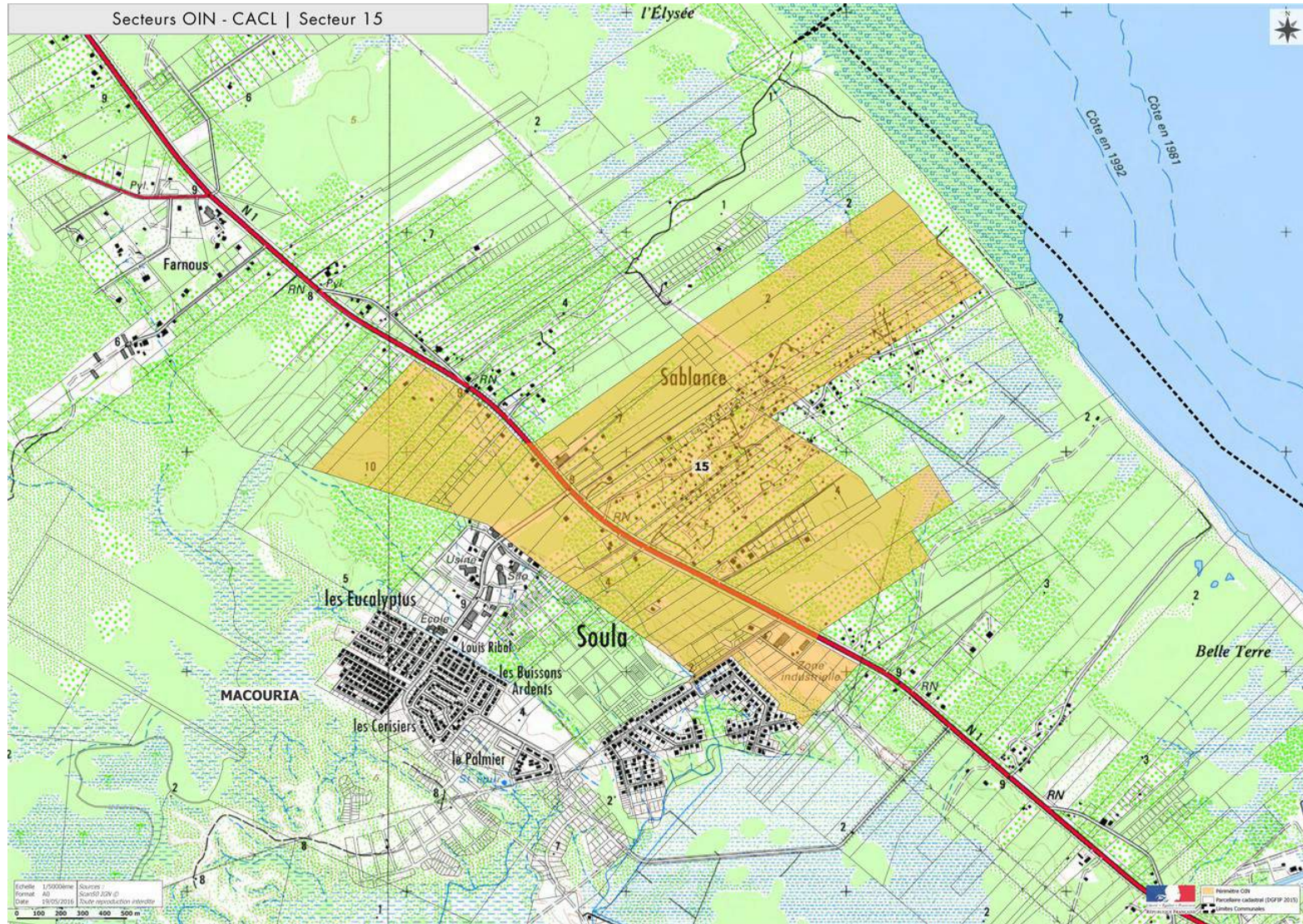


Proposition de périmètre juridique sur le site de la ZAC 2 de Kourou

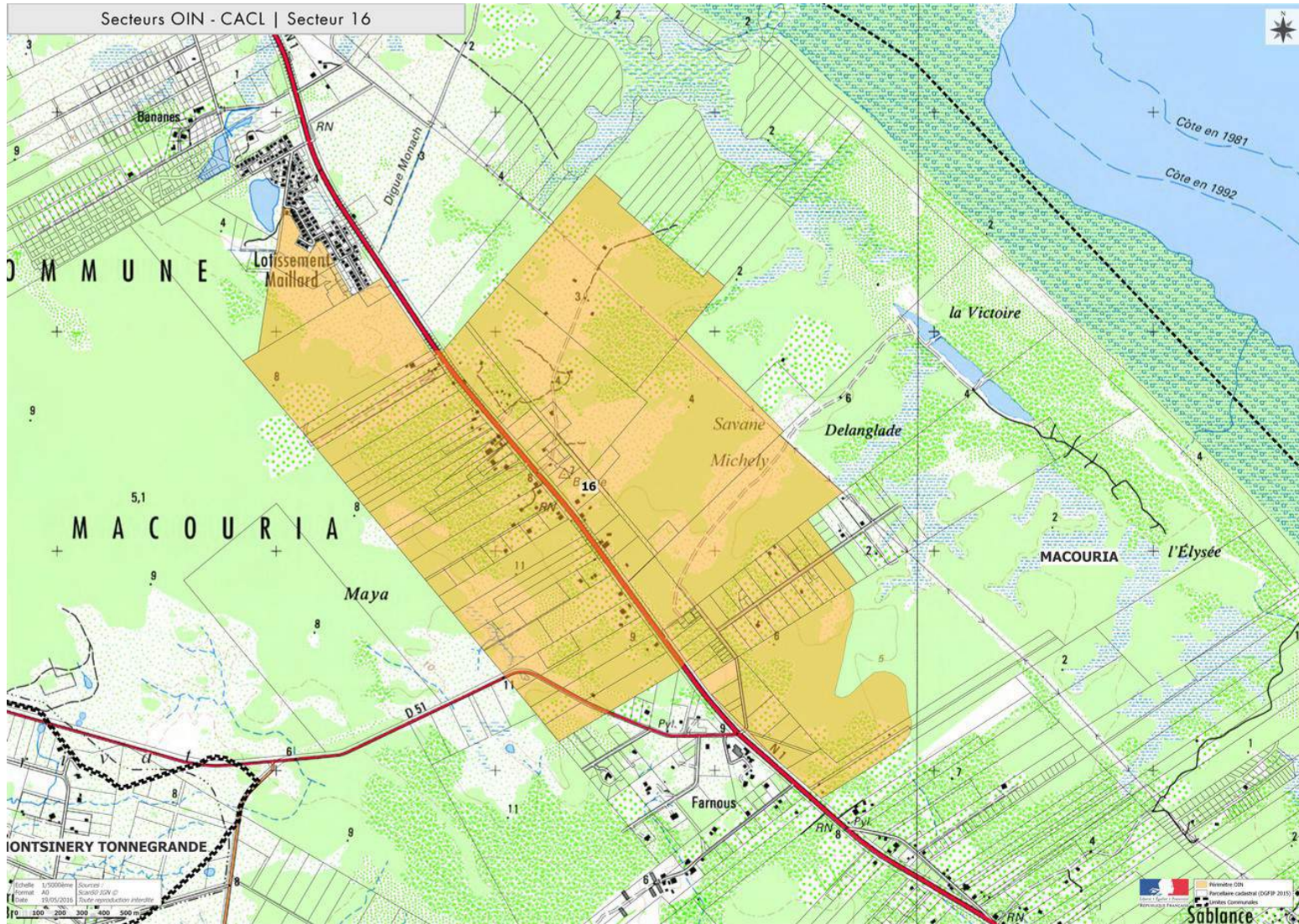
### 5.3. Périmètres juridiques proposés dans la région de Cayenne (CACL)

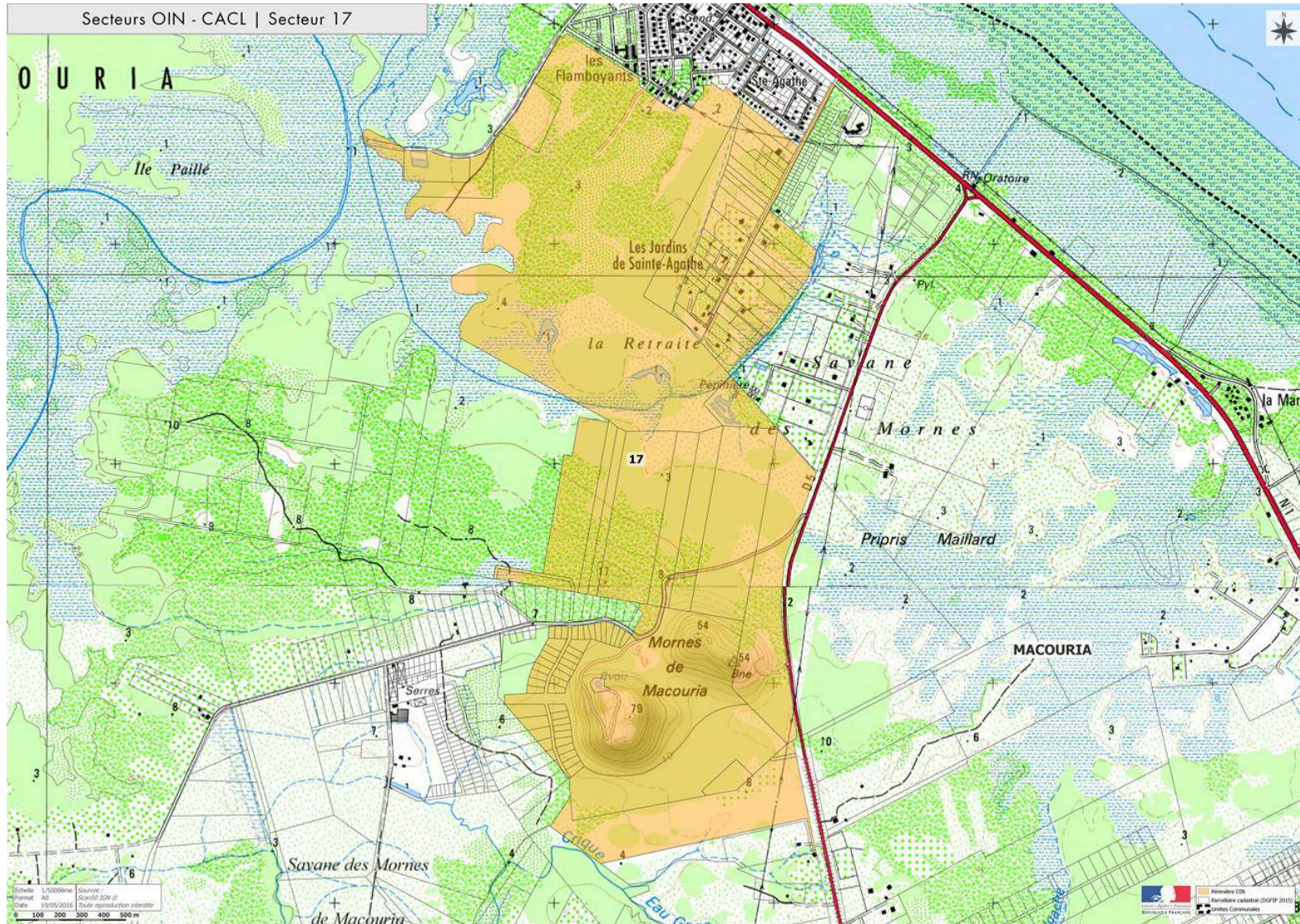


Proposition de périmètre juridique sur les sites de Tigre Maringouins et de Palika à Cayenne

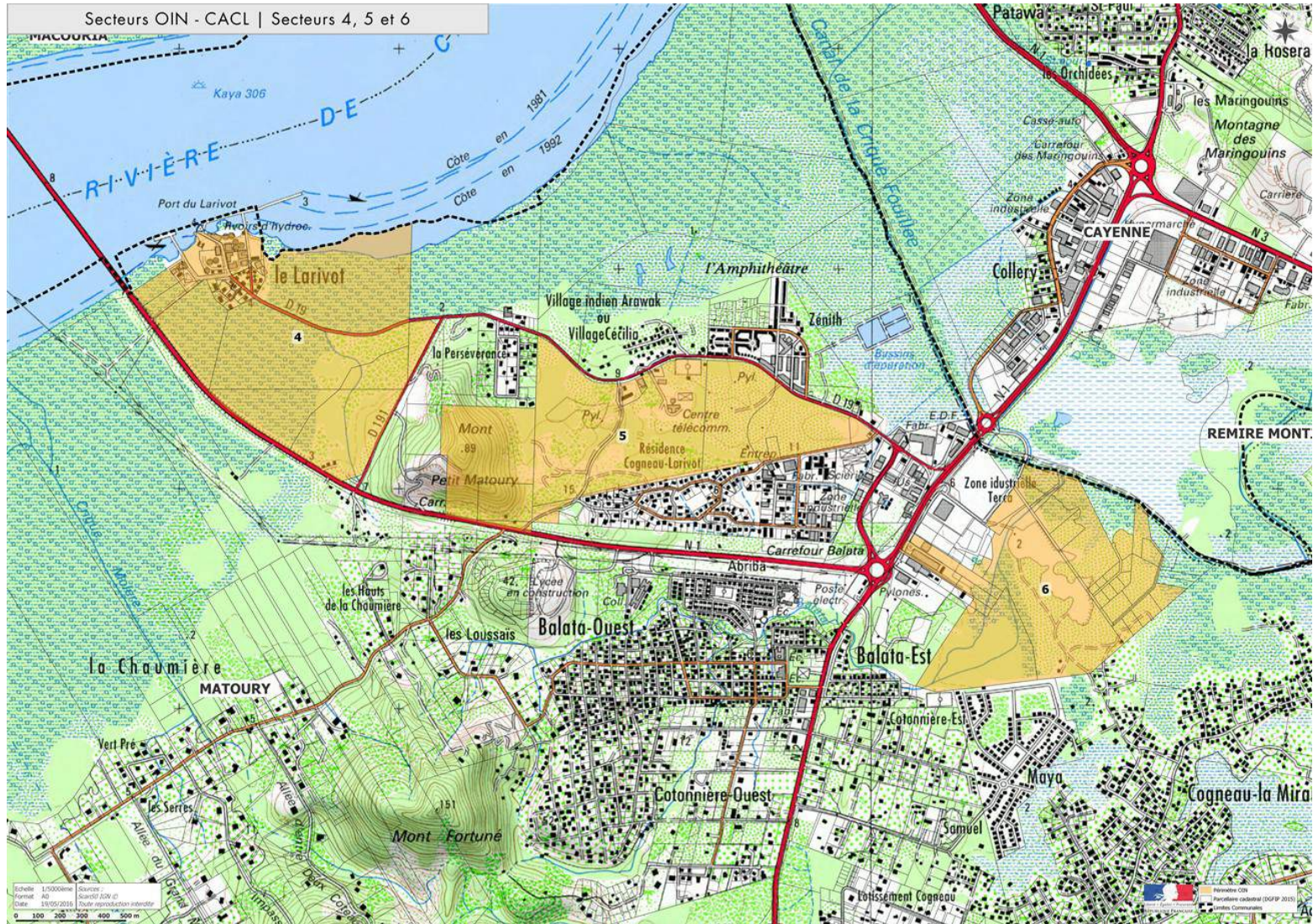


Proposition de périmètre juridique sur les sites des portes de Soula et de Sablance à Macouria

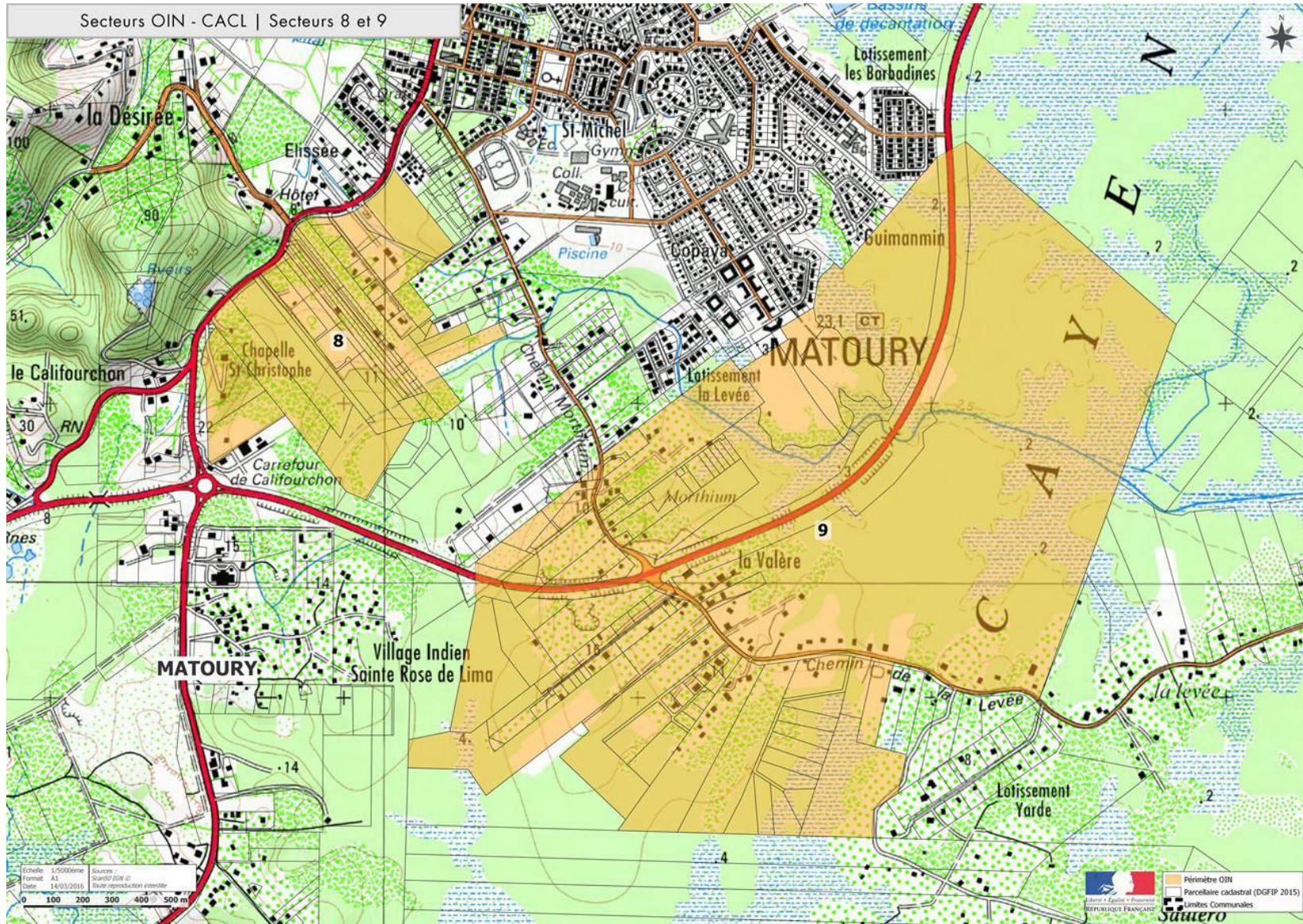




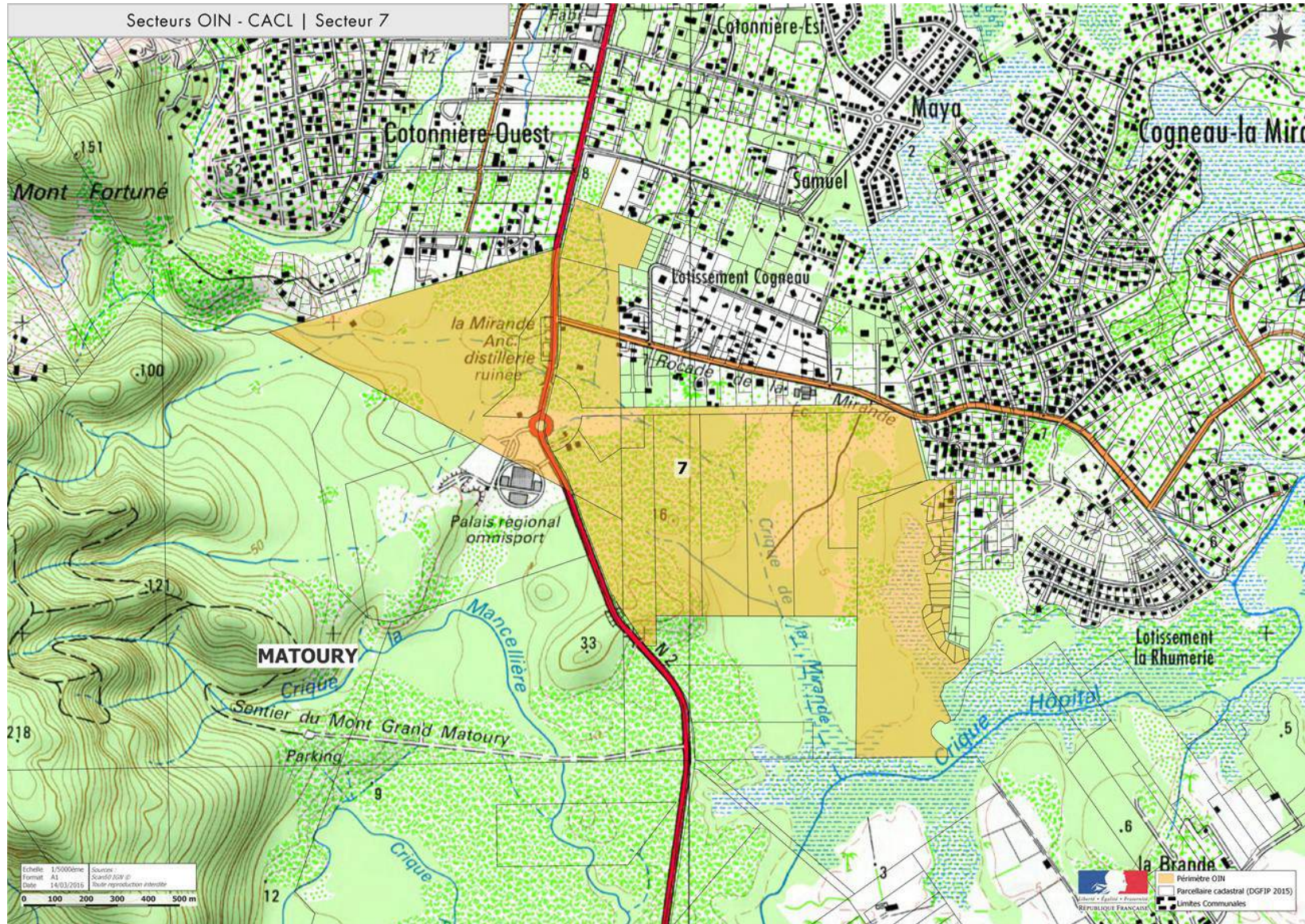




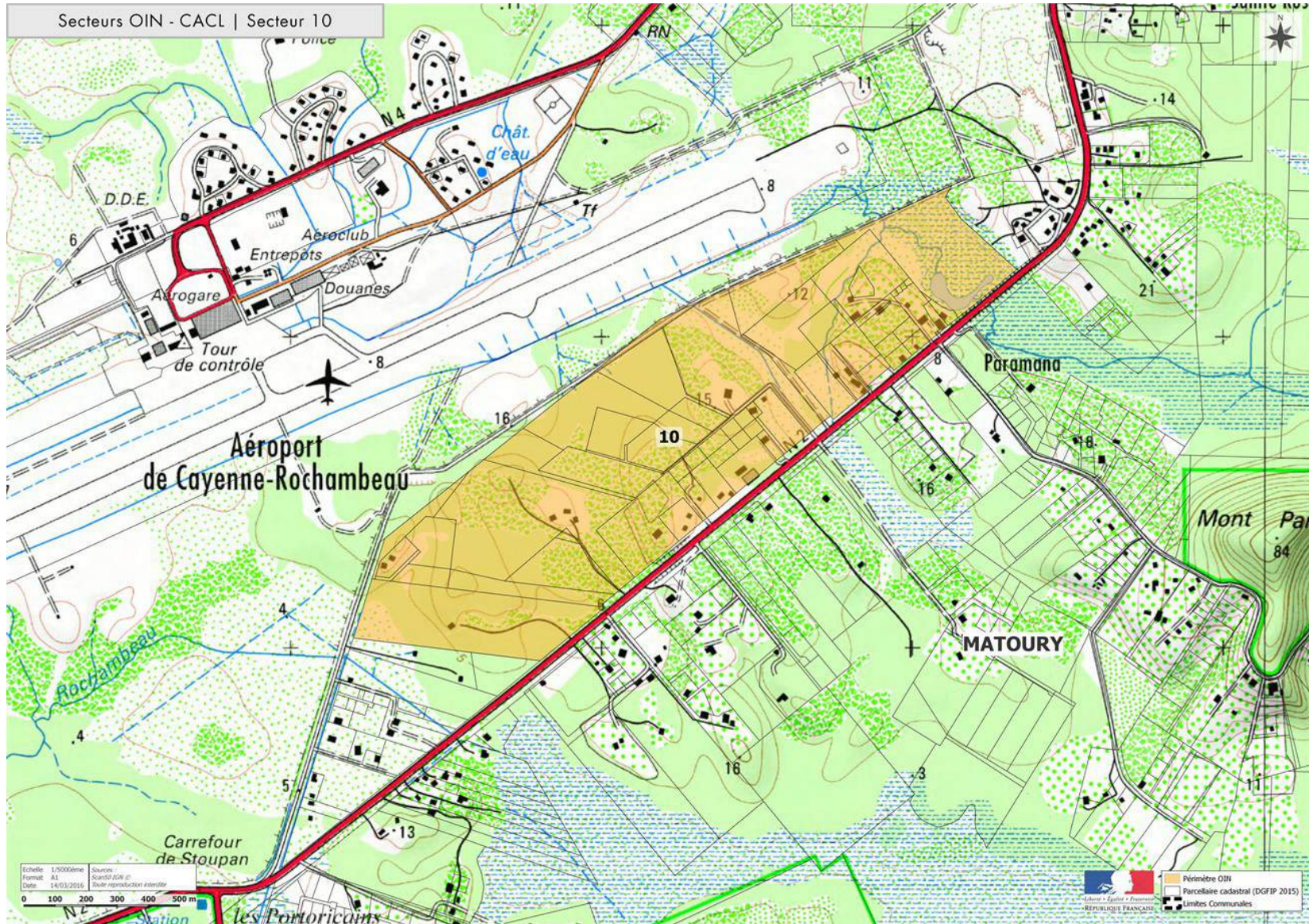
Proposition de périmètre juridique sur les sites du Port du Larivot, du Larivot de Cogneau-Larivot et de Balata-est à Matoury



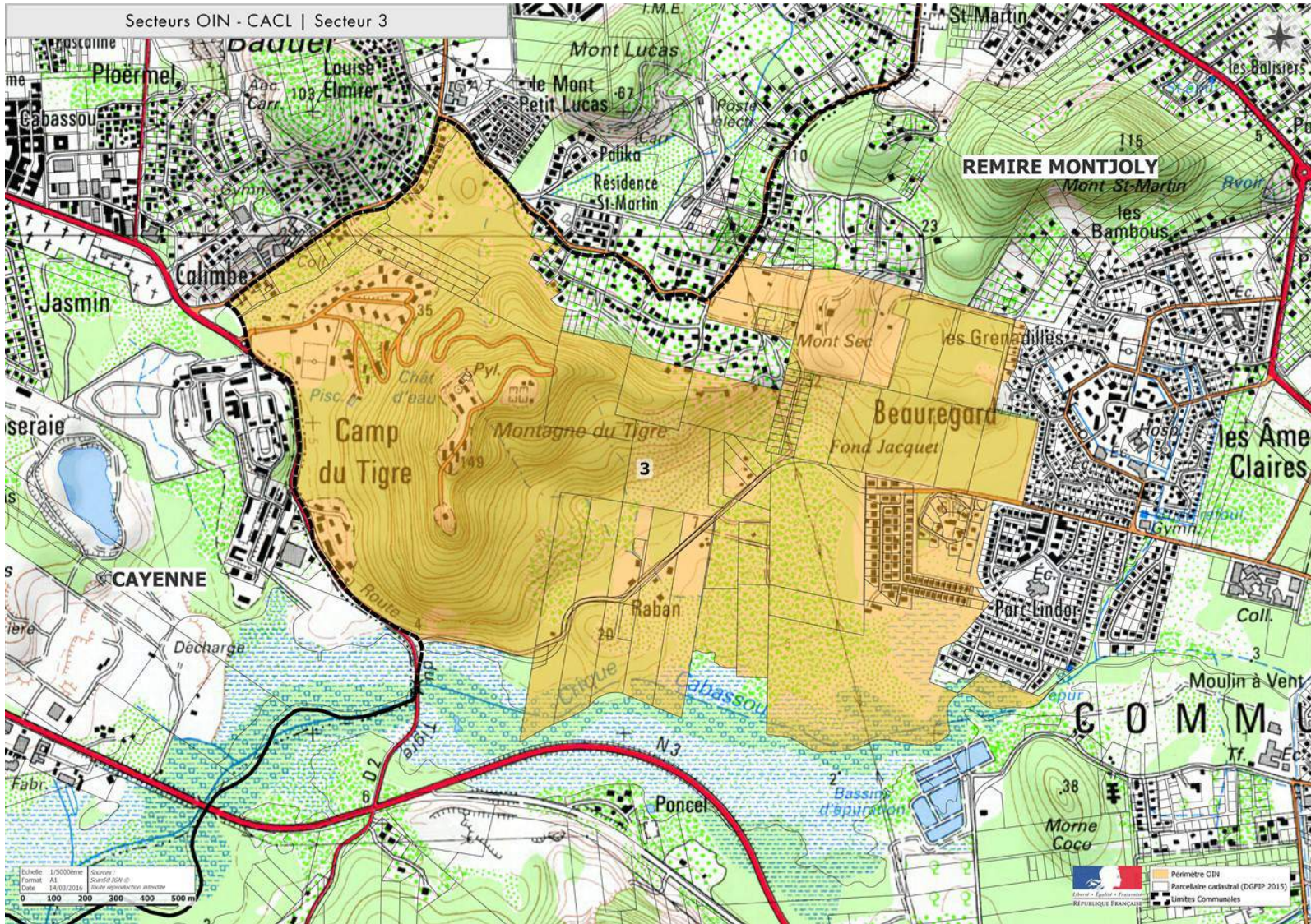
Proposition de périmètre juridique sur les sites de La Levée et le sud du Bourg de Matoury



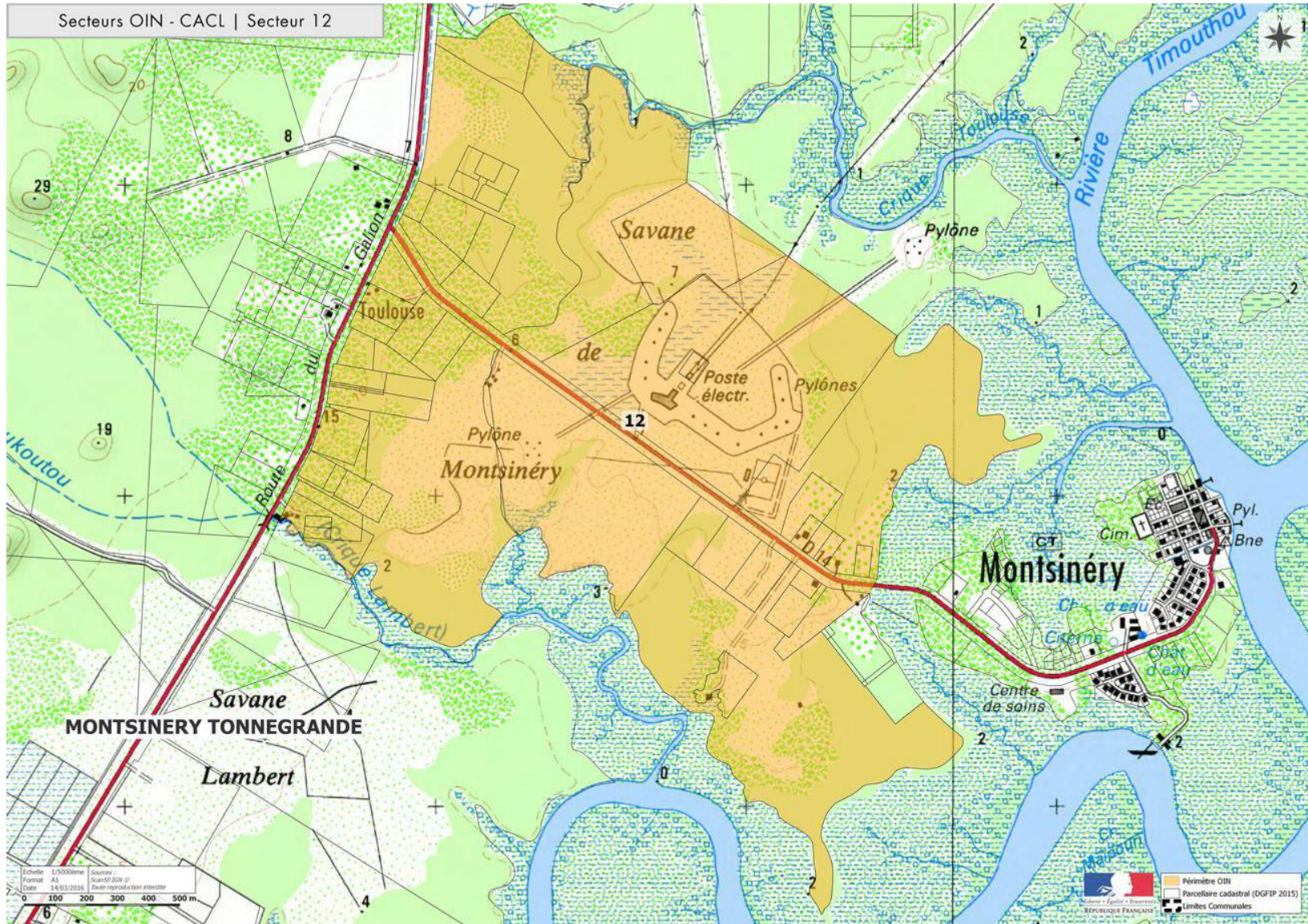
Proposition de périmètre juridique sur les sites de Cogneau Lamirande à Matoury



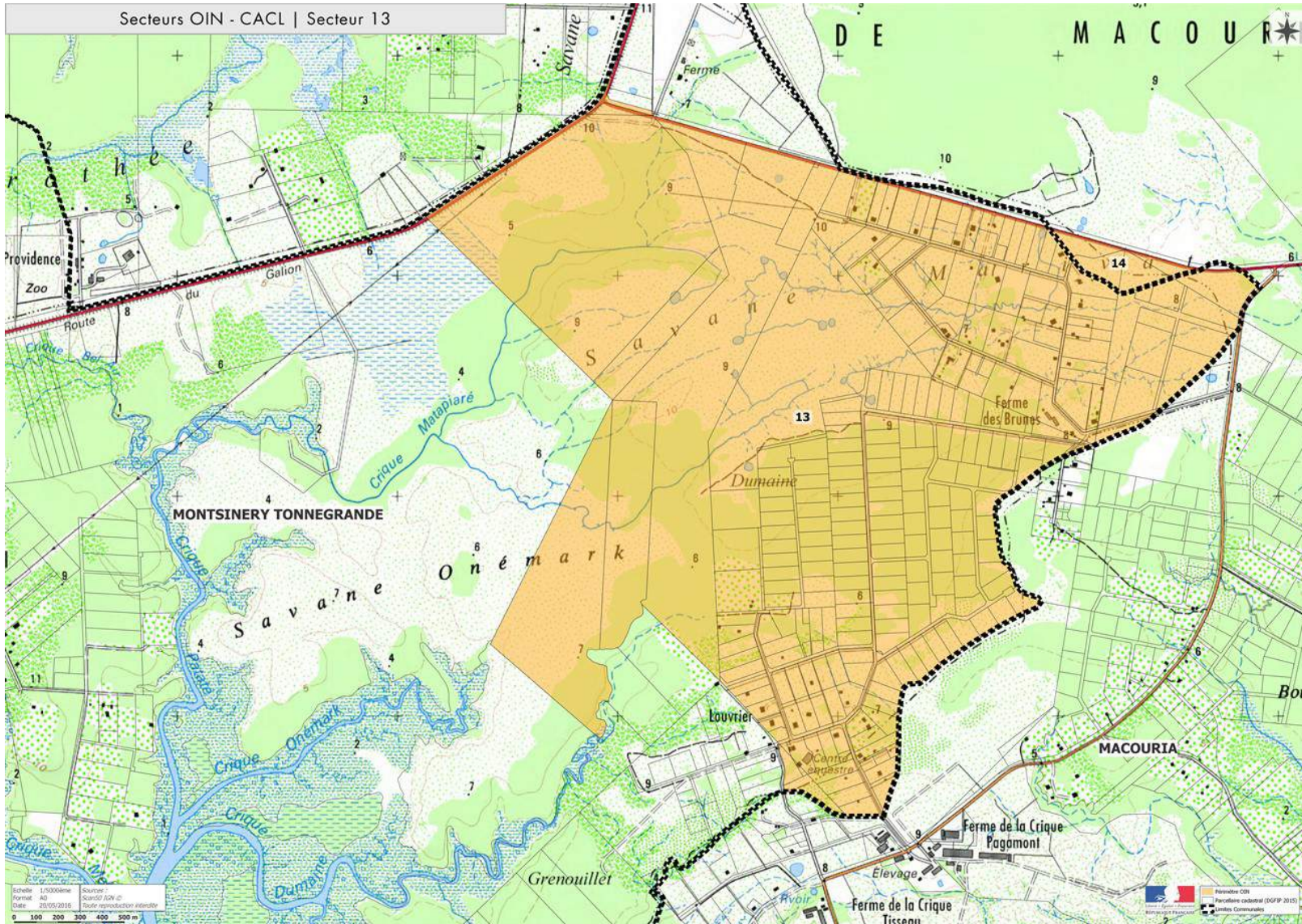
Proposition de périmètre juridique sur les sites de Rochambeau (secteur de l'aéroport) à Matoury



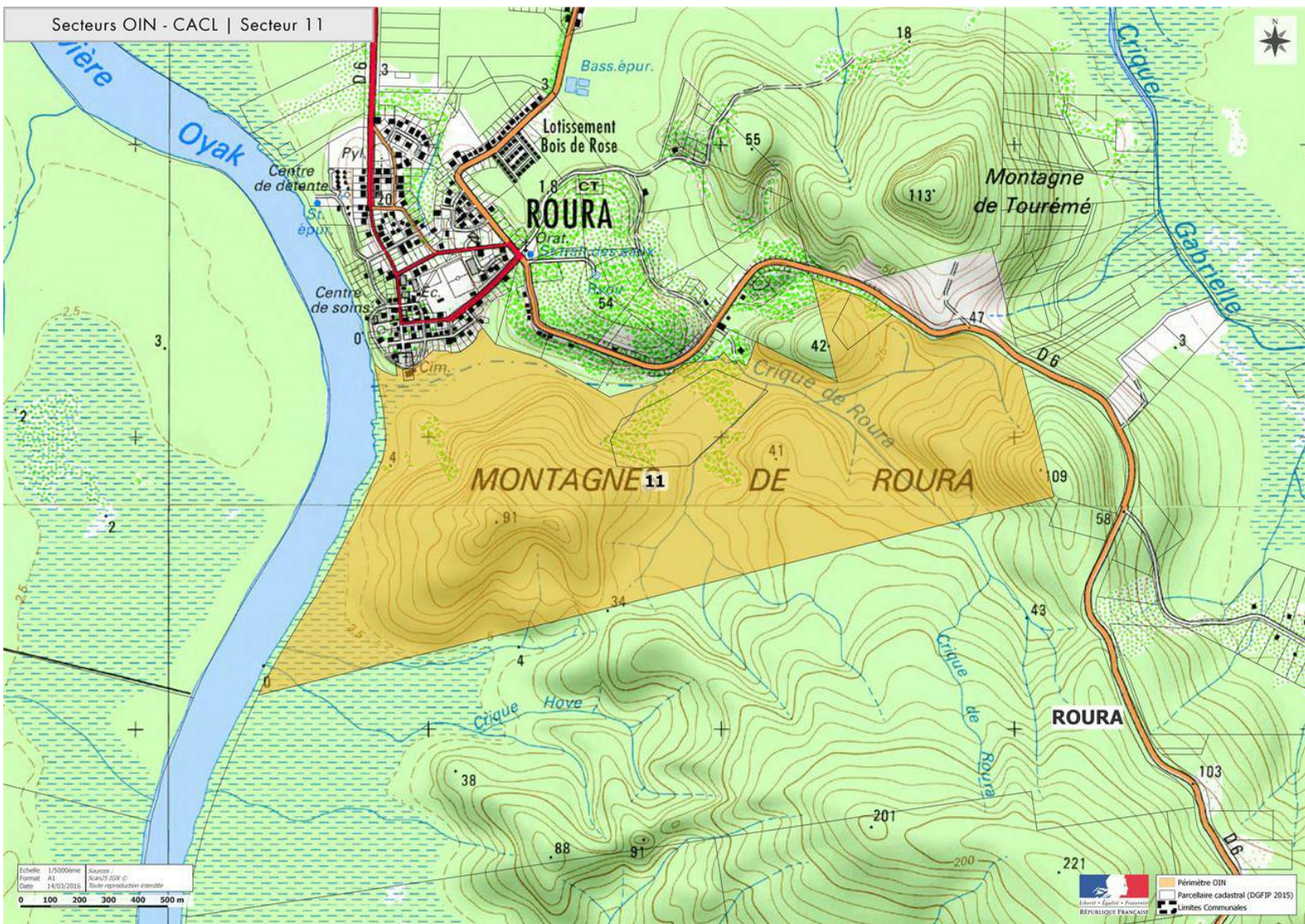
Proposition de périmètre juridique sur les sites de Lindor Beauregard à Rémire-Montjoly



Proposition de périmètre juridique sur les sites des Savanes (terrains TDF) à Montsinéry-Tonnegrade



Proposition de périmètre juridique dans le secteur dit de Savane-Marivat à Montsinéry-Tonnegrande



Proposition de périmètre juridique sur le site de Howe à Roura



## 6. Tableau de correspondance des surfaces des périmètres juridiques de l'OIN par communes et par sites

	SURFACES (ha)		
	OIN	dont ETAT *	% ETAT
CAYENNE	2 510 099	1 035 375	41%
MACOURIA	11 409 297	2 606 785	23%
MATOURY	9 113 817	237 896	3%
MONTSINERY-TONNEGRANDE	9 310 959	575 967	6%
REMIRE-MONTJOLY	3 040 778	944 248	31%
ROURA	1 900 686	-	0%
<b>CACL</b>	<b>37 285 636</b>	<b>5 400 271</b>	<b>14%</b>
KOUROU	2 933 076	-	0%
<b>CCDS</b>	<b>2 933 076</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>
MANA	7 643 235	3 520 496	46%
SAINT-LAURENT	10 165 908	7 039 969	69%
<b>CCOG</b>	<b>17 809 143</b>	<b>10 560 465</b>	<b>59%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>58 027 855</b>	<b>15 960 736</b>	<b>28%</b>

*Impact de l'OIN par commune*

Zone	Commune	Surface OIN (m <sup>2</sup> )	Surface de projet (m <sup>2</sup> )	%	Surface OIN non contraintes	%	Surface ETAT incluse (m <sup>2</sup> )	%
Palika	CAYENNE	615 771	343 812	56%	553 437	90%	-	0%
Tigre - Maringouins	CAYENNE	1 894 328	1 273 551	67%	1 701 298	90%	1 035 375	55%
Lindor - Beauregard	REMIRE-MONTJOLY	3 040 778	1 296 942	43%	2 494 625	82%	944 248	31%
Port du Larivot	MATOURY	980 713	100 180	10%	287 735	29%	-	0%
Cogneau - Larivot	MATOURY	896 747	742 317	83%	719 523	80%	-	0%
Balata Est	MATOURY	724 695	418 416	58%	593 144	82%	-	0%
Cogneau - La Mirande	MATOURY	1 410 969	882 597	63%	1 235 430	88%	2 342	0%
Sud Bourg Matoury	MATOURY	598 861	447 825	75%	569 515	95%	1 760	0%
La levée	MATOURY	3 307 194	1 218 584	37%	2 396 767	72%	-	0%
Rochambeau	MATOURY	1 194 638	1 024 449	86%	970 079	81%	233 794	20%
Howe	ROURA	1 900 686	647 897	34%	74 060	4%	-	0%
Les Savanes	MONTSINERY-TONNEGRANDE	3 079 324	2 234 368	73%	2 331 011	76%	363 122	12%
Savane Marivat Montsinery	MONTSINERY-TONNEGRANDE	6 231 635	4 881 006	78%	5 240 720	84%	212 845	3%
Savane Marivat Macouria	MACOURIA	74 111	73 110	99%	74 111	100%	-	0%
Porte de Soula - Sablance	MACOURIA	2 913 761	2 272 552	78%	2 076 668	71%	251 489	9%
Maillard - Elysée - Parepou	MACOURIA	4 235 090	2 998 882	71%	3 147 447	74%	521 466	12%
Sud Bourg Macouria	MACOURIA	4 186 335	2 635 969	63%	3 427 600	82%	1 833 830	44%
ZAC II	KOUROU	2 933 076	2 158 732	74%	2 257 341	77%	-	0%
Degrad Canard	MANA	969 447	969 447	100%	968 747	100%	-	0%
Javouhey	MANA	1 534 270	1 406 965	92%	1 312 554	86%	170 671	11%
Charvein	MANA	5 139 518	4 249 072	83%	4 504 242	88%	3 349 825	65%
Margot	SAINT-LAURENT	1 498 766	856 134	57%	1 231 375	82%	1 300 368	87%
Malgaches Paradis	SAINT-LAURENT	7 160 953	5 838 993	82%	5 990 441	84%	4 561 359	64%
Vampires	SAINT-LAURENT	1 506 189	624 961	41%	1 309 177	87%	1 178 242	78%
<b>TOTAL (m<sup>2</sup>)</b>		<b>58 027 855</b>	<b>39 596 761</b>	<b>68%</b>	<b>45 467 047</b>	<b>78%</b>	<b>15 960 736</b>	<b>28%</b>
<b>TOTAL (ha)</b>		<b>5 803</b>	<b>3 960</b>		<b>4 547</b>		<b>1 596</b>	

*Caractéristiques des zones retenues dans le cadre du projet d'OIN*

## 7. Glossaire des sigles et acronymes

<i>Acronyme</i>	<i>Signification</i>
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
AUDEG	Agence d'urbanisme et de développement de la Guyane
BTP	Bâtiment, travaux publics
BUMIDOM	Bureau pour le développement des migrations dans les départements d'outre-mer
CACL	Communauté d'agglomération du centre littoral
CCI	Chambre de commerce et d'industrie
CGCT	Code général des collectivités territoriales
CCIG	Chambre de commerce et d'industrie de Guyane
CNES	Centre national d'études spatiales
CTG	Collectivité territoriale de Guyane (née le 1 <sup>er</sup> janvier 2016)
DEAL	Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement
DRFIP	Direction régionale des finances publiques
DTA	Directive territoriale d'aménagement
EPAG	Établissement public d'aménagement de Guyane
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
ETP	Equivalent temps plein
FRBTP	Fédération régionale du bâtiment et des travaux publics
IGA	Inspection générale de l'administration
IGF	Inspection générale des finances
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
LBU	Ligne budgétaire unique
NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain
OIN	Opération d'intérêt national
PLU	Plan local d'urbanisme
PNR	Parc naturel régional
PNRU	Programme national de la rénovation urbaine
RD	Route départementale
RHI	Opération de résorption de l'habitat insalubre

<b>Acronyme</b>	<b>Signification</b>
RN	Route nationale
SAR	Schéma d'aménagement régional
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SEMSAMAR	Société d'économie mixte rassemblant la collectivité de Saint-Martin, la région Guadeloupe, la ville de Basse-Terre, la société foncière de l'Anse Marcel et la Caisse des dépôts et consignations.
TCSP	Transport collectif en site propre
TDF	Télédiffusion de France
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZAD	Zone d'aménagement différé

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/>