DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
à la
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

OPERATION D'INTERET NATIONAL DE GUYANE
PERIMETRE N°22

Projet de zone d'aménagement concerté

ZAC MARGOT

Commune de SAINT-LAURENT DU MARONI

Mars 2025

Etablissement Public Foncier
et d'Aménagement de la Guyane
(E.P.F.A.G.)

PROJET DE
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE
ZAC MARGOT

Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

COMMUNE DE SAINT-LAURENT DU MARONI

Mars 2025

SOMMAIRE

I – OBJET DE L'ENQUÊTE 4
II – PLAN DE SITUATION 6
III - NOTICE EXPLICATIVE 8
A. Dispositions réglementaires justifiant la procédure de DUP valant cessibilité et déclaration de projet 10
B. Objet de l'opération 11
- Objectifs du projet d'aménagement « MARGOT » 11
- Programmation du projet d'aménagement 12
- La centralité sud 13
- La centralité nord 14
- Phasage des travaux 14
C. Justification de l'opération 16
- L'Ouest Guyanais, un territoire aux dynamiques exceptionnelles 16
- Un projet qui s'inscrit dans une stratégie nationale, régionale et locale 17
- Structurer les conditions du développement économique 18
D. Conditions d'insertion du projet dans l'environnement 20
- Description du périmètre 20
- Insertion du projet dans l'environnement 20
E. Mesures prises pour éviter, réduire et compenser les effets du projet sur l'environnement .. 21
F. Raisons pour lesquelles le projet a été retenu 27
G. Bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique 28
IV - CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS 29
A. Deux Zones d'Activités Economiques 30
B. Des équipements d'intérêt général 30
- La Cité du Ministère de la Justice (CMJ) 30
- Un équipement public de rayonnement étendu 31
- Un espace naturel aménagé à vocation touristique 31
- Un groupe scolaire 32
- Des aires de stationnement mutualisée et un réseau de déplacement dédié aux modes actifs 32

- Deux parcs publics paysagers 33
VI - PLAN GENERAL DES TRAVAUX 34
VII - PLANS PERIMETRAUX 37
VIII - APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES 39
ANNEXES 41

I – OBJET DE L'ENQUÊTE

Le présent dossier constitue le support de l'enquête publique préalable à la demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), valant cessibilité portant sur le projet d'aménagement de la ZAC « Margot » situé à Saint-Laurent du Maroni. L'évaluation environnementale du projet a d'ores et déjà fait l'objet d'une procédure de Participation du Public par Voie Electronique organisée du 3 février au 5 mars 2025.

La présente enquête publique est régie par le code de l'environnement. Ses modalités sont définies par les articles L 123-1, L 123-2 et R123-1 du Code de l'environnement.

Le projet d'aménagement « Margot » prévoit :

- 3 pôles d'équipements dont 1 équipement public de rayonnement étendu, dédié au sport et à la culture, la Cité du Ministère de la Justice et un espace naturel aménagé à vocation touristique ;
- 2 Zones d'Activités Economiques diversifiées dédiées à l'accueil d'entreprises industrielles, artisanales ou logistiques sur un foncier aménagé de 177 000 m² ;
- 1 groupe scolaire de 20 classes ;
- Des commerces, des services de proximité, des bureaux et de l'hôtellerie ;

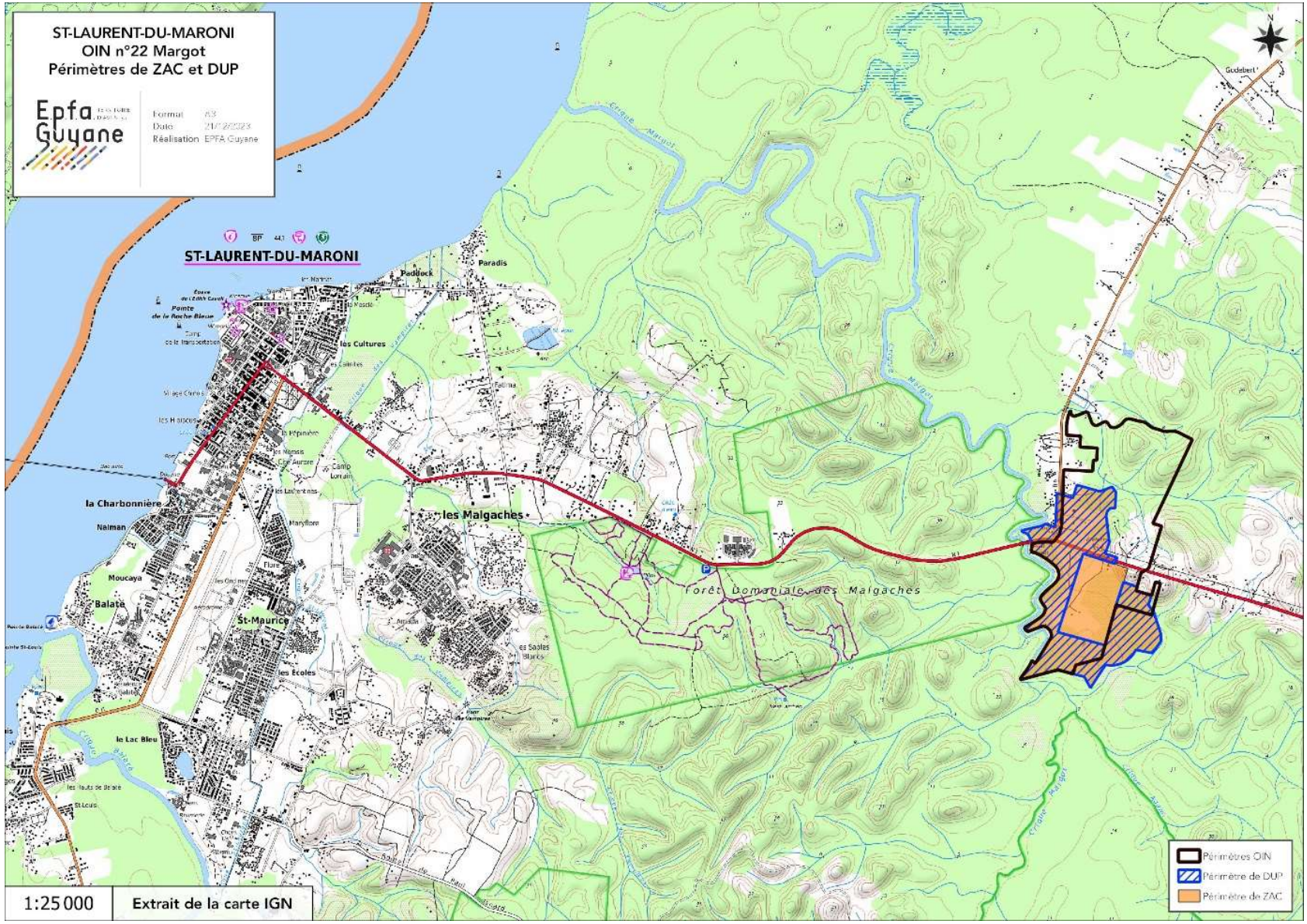
Cet aménagement est situé sur le secteur n°22 de l'Opération d'Intérêt National (OIN). Il prévoit la réalisation d'un ensemble de travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Afin d'assurer la maîtrise foncière sur l'ensemble des terrains concernés par ce projet, l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane a décidé de mettre en œuvre une procédure de déclaration d'utilité publique.

II – PLAN DE SITUATION

Epfa Guyane TERRITOIRE D'AVENIRS

Ville de
Saint-Laurent du Maroni
Sèves de Guyane



III - NOTICE EXPLICATIVE

L'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane (EPFA Guyane) a été créé par décret n° 2016-1865 du 23 décembre 2016 en application de l'article L 321-36-1 du code de l'urbanisme. Conformément à ces dispositions, l'EPFA Guyane est compétent pour réaliser ou faire réaliser pour son compte, celui de l'Etat (ou de ses établissements) ou des collectivités locales, toutes les opérations d'aménagement notamment prévues par l'article L 300-1 du code de l'urbanisme et par conséquent, les acquisitions foncières correspondantes.

Dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National de Guyane, la Ville de Saint-Laurent du Maroni, la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais (CCOG), la Collectivité Territoriale de Guyane, la Préfecture de Guyane et l'EPFA Guyane, ont initié l'aménagement du secteur MARGOT.

Ce projet sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFA Guyane et sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Le présent dossier de demande de mise en enquête publique du projet poursuit le but d'une maîtrise totale du foncier privé inclus dans le périmètre opérationnel dont la superficie est d'environ 70 hectares.

Compte-tenu de ses caractéristiques, ce projet entre dans le champ d'application des articles L 122-1 et suivants du Code de l'expropriation et des articles L 123-1, L 123-2 et R 214-1 du Code de l'environnement.

A. Dispositions réglementaires justifiant la procédure de DUP valant cessibilité et déclaration de projet

Le projet de zone d'aménagement concerté du secteur de Margot porté par l'EPFA Guyane nécessite de constituer un dossier dans lequel il est conjointement demandé au Préfet de la Guyane :

- de procéder à l'organisation et l'ouverture d'une enquête publique d'une durée minimale d'un mois comme le prévoit les dispositions du Code de l'environnement,
- à l'issue de cette enquête, de déclarer le projet d'utilité publique et de déclarer cessible une des parcelle du périmètre dont la maîtrise foncière est primordiale pour la réalisation de la première phase du projet.

A l'issue de cette enquête, de déclarer le projet d'utilité publique, de délivrer une autorisation environnementale concernant ce projet et de déclarer cessible une des parcelle du périmètre dont la maîtrise foncière est primordiale pour la réalisation de la première phase du projet.

L'organisation d'enquêtes parcellaires pourront être demandés ultérieurement à Monsieur le Préfet de la Guyane si l'expropriation de nouvelles parcelles se révèle nécessaire après l'obtention de l'arrêté préfectoral de DUP.

Au titre des articles L.181-1 du Code de l'environnement, le projet est soumis à évaluation environnementale. En application de l'article L.123-19-11 du code précité, le public a été consulté via la procédure de Participation du Public par Voie Electronique organisée du 3 février au 5 mars 2025.

Afin de garantir la parfaite information du public, le présent dossier de demande de déclaration d'utilité publique intègre l'étude d'impact, l'avis de l'Autorité Environnementale ainsi que la réponse apportée par l'EPFA Guyane à cet avis.

En outre, l'article L.122-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dispose que :

« La déclaration d'utilité publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement ***est soumise à l'obligation d'effectuer la déclaration de projet*** *prévue à l'article L. 126-1 du code de l'environnement.*

Si l'expropriation est poursuivie au profit d'une collectivité territoriale, d'un de ses établissements publics ou de tout autre établissement public, l'autorité compétente de l'Etat demande, au terme de l'enquête publique, à la collectivité ou à l'établissement intéressé de se prononcer, dans un délai qui ne peut excéder six mois, sur l'intérêt général du projet dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'environnement. Après transmission de la déclaration de projet ou à l'expiration du délai imparti à la collectivité ou à l'établissement intéressé pour se prononcer, l'autorité compétente de l'Etat décide de la déclaration d'utilité publique.

Lorsque l'opération est déclarée d'utilité publique, la légalité de la déclaration de projet ne peut être contestée que par voie d'exception à l'occasion d'un recours dirigé contre la

déclaration d'utilité publique. Les vices qui affecteraient la légalité externe de cette déclaration sont sans incidence sur la légalité de la déclaration d'utilité publique.

Si l'expropriation est poursuivie au profit de l'Etat ou de l'un de ses établissements publics, la déclaration d'utilité publique tient lieu de déclaration de projet.

L'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique. »

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.122-1 précité, la déclaration d'utilité publique tiendra lieu de déclaration de projet.

Enfin, l'article R.132-14 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique prévoit que : « *Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique*. ».

Dans le cadre du présent dossier, la maîtrise d'une des parcelles contenue dans le projet est nécessaire à sa réalisation, il peut donc être réalisé une enquête conjointe permettant d'obtenir un arrêté préfectoral déclarant cessible ladite parcelle et déclarant le projet d'utilité publique.

B. Objet de l'opération

- Objectifs du projet d'aménagement « MARGOT »

Dans la délibération n°2020-20-10/1 adoptée le 26 novembre 2020 par le Conseil d'Administration de l'EPFA et relative à l'approbation des objectifs et modalités de la concertation en vue de la création de la ZAC MARGOT (cf Annexe n°3), il a été fixé les objectifs suivants concernant le projet d'aménagement de la future ZAC Margot :

- Répondre aux besoins du territoire en termes d'activités économiques, d'équipements publics et logements ;

- Qualifier l'entrée de l'agglomération en proposant des infrastructures rayonnant à l'échelle du bassin de vie de l'Ouest Guyanais ;

- Apporter des solutions d'implantation aux activités d'intérêt général nécessaires et non présentes localement ;

- Offrir des espaces publics de qualité préservant et valorisant la richesse naturelle et paysagère du secteur : valoriser les accroches physiques avec la Crique Margot et le Domaine Forestier Permanent de la forêt des Malgaches ;

- Optimiser la gestion des ressources naturelle ;

- S'inscrire dans un processus de concertation et de gouvernance partagée ;
- Inscrire les opérations dans une démarche de qualité environnementale durable.

- Programmation du projet d'aménagement

La programmation définie à l'échelle du quartier a pour objectif de dessiner une séquence de paysage qui marque la transition d'une ambiance de Route Nationale à une conduite plus urbaine, pacifiée et respectueuse de tous les modes de déplacements. Cette programmation prévoit :

- La desserte de la Cité du Ministère de la Justice, qui comprend d'un établissement pénitentiaire de 500 places avec un palais de justice et l'ensemble des équipements qui y sont liés ; ce projet est déclaré d'utilité publique, conformément à l'arrêté préfectoral R03-2020-11-12-0008 du 12/11/2020 (cf Annexe 4) ;
- Une première Zone d'Activité Economique (ZAE n°1) qui accueillera des activités dites industrielles et consommatrices de foncier qui sont absentes de l'Ouest Guyanais et qui peuvent rencontrer des difficultés à s'installer ;
- Une seconde ZAE permettra d'accueillir des activités artisanales, d'entreposages et de logistiques ;
- Deux centralités qui accueilleront de l'immobilier d'entreprise sur 1 ou 2 niveaux et qui pourront être aménagées sous forme de pépinière d'entreprise. Ces immeubles pourront également accueillir des commerces et services de proximité en lien avec la future Cité du Ministère de la Justice (CMJ) mais également des bureaux divisibles ;
- Deux hôtels de standing différent et destinés aux usagers de la CMJ ou aux personnes de passage à Saint-Laurent du Maroni ;
- Un groupe scolaire (maternelle – élémentaire) de 20 classes permettant de répondre aux besoins du quartier existant mais également des futurs logements qui pourront être aménagés au nord du périmètre de la ZAC ;
- Un équipement de rayonnement étendu qui pourrait accueillir des activités sportives et culturelles et dont la programmation dépendra la CTG ;
- Un site naturel touristique permettant l'accès à la Crique Margot ;
- Du stationnement au pied des immeubles mais également du stationnement mutualisé.

- La centralité sud

Les aménagements implantés au sud de la route nationale ont vocation à accueillir prioritairement les activités et services susceptibles de faire synergie avec la Cité du Ministère de la Justice.

Le parti pris d'aménagement prévoit une organisation urbaine « en éventail » qui permet :

- De filtrer à la perception des éléments caractéristiques du paysage pénitentiaire depuis la route nationale
- De réduire l'espacement entre les différents bâtiments et de les relier par des cheminements confortables et autant que possible abrités des intempéries.
- D'organiser à rez-de-chaussée en vis-à-vis de la cité judiciaire le long du parc, une offre de restauration et services à destination des actifs et usagers de la cité judiciaire mais également aux habitants des quartiers situés à proximité.

Cette centralité accueillera :

- Sur l'îlot sud et sur une surface d'environ 15 200 m², de l'immobilier d'entreprise en vis-à-vis du parc ou du tribunal et pouvant accueillir des bureaux divisibles en fonction des prospects à l'étage et une offre de services (environ 700 m² de SDP) en rez-de-chaussée.
  Pour les automobilistes en provenance de Cayenne, l'orientation des bâtiments offrira des vues profondes sur un parc urbain arboré avec pour arrière-plan la ripisylve de la Crique Margot et la Forêt des Malgaches.
  Ces bâtiments bénéficieront d'une offre de stationnement sur la voirie et quelques emplacements attenants aux bâtiments.

- Sur les berges sud et sur une surface de 7 900 m², trois immeubles situés sur la rive de la Crique Margot permettant de développer 4 000m² de SDP. Leur implantation dans la continuité dans le prolongement du système d'allée de desserte « en éventail » de l'îlot sud facilitera les déplacements piétons. Le bâtiment situé le plus au sud possèdera une façade ouverte sur le parc. Ils bénéficieront d'emplacements en pied d'immeuble.

- Cette centralité concentrera également une offre résiliente de stationnement qui viendra s'inscrire dans la continuité de la ripisylve, profitant de la topographie en plateau. Ce projet répondra aux obligations de la Loi Climat et Résilience et prévoit un réseau de noues plantées et une conception adaptée à l'implantation d'ombrières photovoltaïques. Ils seront également aménagés en dalle alvéolaire afin de garder une perméabilité du sol.

  Un hôtel de moyenne et haut de gamme proposant environ 70 chambres.

- La centralité nord

Le paysage de la rive nord de la RN est aujourd'hui simplement marqué par la présence du poste transformateur. Le programme prévoit alors la requalification paysagère de la rive avec la plantation d'un écran végétal et proposera une réorganisation des accès depuis la contre-allée aménagée au nord. L'ordonnancement et l'orientation des constructions composeront un paysage urbain remarquable qui marquera l'arrivée dans la plaine de Saint-Laurent du Maroni.

Cette centralité contiendra :

- Des bâtiments pouvant accueillir en rez-de-chaussée des services et des commerces de proximité de type supérettes, restaurants. Il serait également possible de retrouver de activités en lien avec le point d'échange multimodal aménagé si besoin, telles qu'un kiosque de services, une salle d'attente, des toilettes publiques.
  Les étages pourront être destinés à accueillir des bureaux divisibles et/ou une pépinière d'activités.

- Un hôtel d'entrée de gamme d'environ 70 chambres à destination des usagers de la CMJ ou des personnes effectuant un court séjour à Saint-Laurent du Maroni.
  Sur cette parcelle, est également envisagée par la ville de Saint-Laurent du Maroni, l'implantation d'un château d'eau pour l'adduction en eau potable du quartier.

- Phasage des travaux

L'aménagement de ce quartier est prévu en cinq tranches :

- La **première tranche** se situe sur la partie sud du périmètre. Elle permettra la réalisation de la première partie des travaux du giratoire Margot, des travaux de la voie de desserte vers le Cité du Ministère de la Justice. La voie de desserte ainsi que le terrassement de la Zone d'Activités Economiques n°1 seront réalisés dans cette tranche.

- La **deuxième tranche** permettra la finalisation des travaux de la contre-allée de la CMJ ainsi que la desserte et le terrassement de la deuxième ZAE prévue entre 2025-2028.

- La **troisième tranche** correspond à la deuxième partie des travaux du giratoire Margot, à la continuité vers la RD9 ainsi qu'à la desserte de la parcelle qui sera destinée au groupe scolaire. Ces travaux devraient avoir lieu entre 2026 et 2029.

- La **quatrième tranche** permettra l'aménagement des parcelles nord qui concerneront l'équipement de rayonnement étendu. Au sud, cette tranche permettra la mise à disposition des lots et des espaces de stationnement. La réalisation de la quatrième tranche est prévue entre 2027 et 2030.

- La **cinquième tranche**, permettra l'aménagement des parcelles dédiées aux logements situées sur la partie nord-est du périmètre de l'OIN et à l'est de la RD9. Les travaux de cette dernière tranche seront réalisés entre 2028 et 2032.
  Cette dernière tranche constitue la finalisation de la programmation à l'échelle de ce périmètre de l'OIN de Guyane ; elle ne fait pas partie de la ZAC Margot.

C. Justification de l'opération

- L'Ouest Guyanais, un territoire aux dynamiques exceptionnelles

Au 1er janvier 2020, l'INSEE a estimé que la population Guyanaise était de 285 100 habitants. Un nombre conséquent marqué par une croissance rapide laissant penser que la population atteindra 428 000 habitants en 2050.

L'Ouest Guyanais et Saint-Laurent du Maroni n'échappent pas à ce phénomène. Bien au contraire, la population y a presque quadruplé en trente ans, passant de 13 616 habitants en 1990 à 49 173 habitants en 2020 (INSEE). Les principales causes de cette évolution sont l'accroissement naturel et d'une forte immigration.

Par sa position géographique et sa proximité au fleuve Maroni, Saint-Laurent du Maroni est quotidiennement soumise à des flux migratoires importants.

La commune a tout d'abord accueilli une forte population d'origine Bushinengé, évaluée entre 10 000 et 13 000 personnes, à la suite de la guerre civile du Suriname (1986-1992). Ces populations se sont installées de façon pérenne dans différents quartiers.

De plus, par sa frontière poreuse avec le Suriname, la commune est exposée à des flux continus de personnes pouvant transiter ou s'installer durablement et de façon informelle sur le territoire. Pour ces nouvelles populations personnes arrivant sur le territoire, le français n'est alors ni la langue maternelle, ni la langue pratiquée.

La Guyane est le deuxième département le plus jeune de France, après Mayotte. A titre d'exemple et selon l'Institut d'Emission des Départements d'Outre-Mer (IEDOM), les moins de 15 ans et les moins de 30 ans représentaient respectivement en 2016, 39% et 65 % de la population. A titre de comparaison, cette même tranche d'âge représentait 36 % de la population dans l'Hexagone à la même période.

En lien avec cette population très jeune, on constate également un faible taux d'emploi et de qualification.

En effet en 2019, la Guyane est le département le plus touché par l'inactivité des jeunes : seuls 58 % de la tranche 25-29 ans, est en activité, contre 86 % dans l'Hexagone. 1 jeune sur 2 n'est alors ni en formation ni en emploi.

Ce retard en termes de formation et les difficultés à assurer une éducation de qualité ont un impact direct sur le marché du travail. Les projets de recrutement sont alors jugés par les entreprises, comme étant difficiles à réaliser avec comme obstacle supplémentaire, une maitrise du français inégale sur le territoire. En effet, le français n'est ni la langue maternelle ni la langue véhiculaire pour une forte partie de la population saint-laurentaise.

A cette difficulté de recrutement constatée, s'ajoute un nombre restreint d'offres d'emplois, tout secteur confondu. Le territoire Saint-Laurentais étant encore très peu industrialisé, les opportunités d'emplois dans le secteur formel sont rares.

On dénombre ainsi seulement 66 000 emplois pour 100 000 actifs avec une place importante du secteur public. Pour exemple, 70% des emplois relèvent de ce secteur et plus principalement de l'administration publique, de l'enseignement et de la santé. Le secteur privé quant à lui, ne propose que très peu d'offres d'emplois dans la sphère formelle.

Le tissu économique Saint-Laurentais est alors très marqué par une économie informelle incluant tout type d'activité (agriculture, restauration, services de proximité, etc.). Cette économie informelle répond bien souvent à un besoin résultant de l'absence d'infrastructures routières, de services publics de transports en commun, etc.

Face à cette évolution, les besoins en logements ainsi que ceux en foncier économique augmentent de manière plus que significative.

- Un projet qui s'inscrit dans une stratégie nationale, régionale et locale

Afin de pallier ce déficit de production de logements et de foncier économique, et pour répondre à l'urgence, l'Etat a inscrit, dans le cadre du décret n°2016-1736 du 14 décembre 2016 (cf Annexe 1), l'aménagement des principaux pôles urbains de Guyane parmi les OIN tel que définies aux articles L. 102-12 et L. 132-1 du Code de l'urbanisme.

L'OIN est définis de la manière suivante par le Code de l'Urbanisme qui indique que « *Une opération d'aménagement qui répond à des enjeux d'une importance telle qu'elle nécessite une mobilisation de la collectivité nationale et à laquelle l'Etat décide par conséquent de consacrer des moyens particuliers peut être qualifiée d'opération d'intérêt national par un décret en Conseil d'Etat qui l'inscrit sur la liste des opérations auxquelles cette qualité est reconnue*[1] »

En outre, l'article L. 132-1 du Code de l'Urbanisme précise que « […] *l'Etat veille au respect des principes définis à l'article L. 101-2 et à la prise en compte des projets d'intérêt général ainsi que des opérations d'intérêt national*. »

L'OIN de Guyane s'articule autour de 24 périmètres répartis sur 9 communes. La commune de Saint-Laurent du Maroni est ainsi concernée par 3 périmètres OIN dont le secteur OIN n° 22 « Margot ».

Validé en juillet 2016, le Schéma d'Aménagement Régional de la Collectivité Territoriale de Guyane est un outil destiné à mettre en œuvre une stratégie d'aménagement au service d'un développement durable du territoire.

Il « fixe les orientations fondamentales à moyen terme en matière de développement durable, de mise en valeur du territoire de protection de l'environnement ». C'est également ce document qui définit « la destination générale des différentes parties du territoire [..], l'implantation des grands équipements d'infrastructures et de transport, la localisation préférentielle des activités industrielles, artisanales, … » etc. Le SAR a identifié sur le périmètre de la ZAC Margot, une zone d'activités économiques future.

[1] Art. L. 102-12 Code de l'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Laurent du Maroni a été adopté par le Conseil Municipal le 24 mai 2023 et est opposable depuis 02 juillet 2023. Il s'agit de la dernière version du document d'urbanisme opposable au jour de dépôt du présent dossier de demande de déclaration d'utilité publique. Le PLU suit les directives du SAR et présente une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui prend en compte le projet de la ZAC Margot conformément au Plan de Composition de Quartier livré en 2022.

Enfin, l'aménagement du secteur « Margot » s'inscrit dans une démarche de concertation et de gouvernance partagée approuvée par l'ensemble des collectivités locales : la CTG, la CCOG, la ville de Saint-Laurent du Maroni, les chambres consulaires, l'Etat et l'EPFA Guyane dans le cadre du contrat d'intérêt national (CIN) du 22 février 2019 et de son avenant signé le 28 avril 2022 (cf annexe 2).

- Structurer les conditions du développement économique

L'Ouest Guyanais est marqué par une absence de nombreuses activités qui sont aujourd'hui en grande partie localisées sur l'île de Cayenne ou Kourou, soit à plus de 250 km de Saint-Laurent du Maroni. Cette distribution inégale des activités sur le territoire, pousse les habitants et les entreprises locales à effectuer de longs trajets souvent très couteux.

Pour exemple, l'absence de centre de contrôle technique poids lourds dans l'Ouest Guyanais, contraint les transporteurs à effectuer 500 km au moins 1 fois par an et impose des contraintes organisationnelles fortes et de frais démesurés.

Dans pareil situation, il est donc essentiel de voir s'installer ces entreprises d'intérêt général localement.

Pour ce faire, il est fondamental que les entreprises puissent se doter de parcelles aménagées ou aménageables à des prix régulés.

Or, aujourd'hui, la disponibilité du foncier est une vraie problématique à Saint-Laurent du Maroni.

Tout d'abord, bien que la Guyane soit un territoire vaste et étendu, plus de 90 % du foncier est détenu par l'Etat, avec une emprise foncière évaluée à 79 623 km² en 2018. Une très grande partie de cette emprise est composée de milieux forestiers et naturels. Ces terrains sont alors difficilement mobilisables pour le développement urbain, car non constructibles dans les documents d'urbanisme.

Contenu sur une faible partie du territoire, le marché du foncier privé reste très limité. La disponibilité restreinte des terrains implique une explosion des coûts de vente de foncier urbanisable. Ces tarifs prohibitifs ne permettent donc pas aux entreprises d'être propriétaire ou de disposer de droits réels sur des terrains indispensables pour développer leur activité.

A ce coût d'achat du terrain, s'ajoutent bien souvent les coûts liés à la viabilisation.

En effet, la plupart des parcelles mises en vente nécessitent des travaux d'aménagement de réseaux et de voiries permettant leur desserte. Elles ne sont alors accessibles qu'à un nombre restreint d'entreprises existantes, bien implantées et disposant de moyens financiers importants pour l'achat du terrain et pour son aménagement par la suite. De fait, ces parcelles sont inaccessibles ou difficilement, pour les petits porteurs de projet.

Il en résulte une spéculation et une pression foncière très forte sur les terrains mis en vente.

A cette contrainte économique s'ajoute une problématique très prégnante d'accaparation des terres et d'auto-construction de zones d'habitat spontané. De nombreux secteurs sont exclusivement composés de terrains occupés sans titre de propriété, d'occupation et autorisation d'urbanisme. A terme, ces nouveaux quartiers informels réduisent considérablement la marge de manœuvre pour les acteurs de développement des surfaces dédiés aux logements et à toute autre activité.

Aujourd'hui, ces contraintes majeures expliquent la grande difficulté pour les entrepreneurs de l'ouest de développer une activité pérenne.

Pour faire face à cette situation, le projet de la ZAC Margot consiste à mettre sur la marché une nouvelle offre de fonciers aménagés visant à créer le futur centre de gravité de l'Ouest Guyanais pour contribuer au rééquilibrage du développement économique régional, afin d'y implanter des activités ou des services d'intérêt général, actuellement non présents, mais jugés structurants, pour apporter les conditions requises à l'installation de porteurs de projets et pérenniser le tissu d'entreprises en présence.

En prévision de la commercialisation des fonciers aménagés sur la ZAC Margot et dans le cadre de la gouvernance partagée de l'OIN, la CCOG, la DGTM, les chambres consulaires et l'EPFA Guyane travaillent à la rédaction d'une convention de partenariat qui vise à faire correspondre l'installation des entreprises aux besoins du territoire. Ce travail consiste tout d'abord à recenser les porteurs de projets et leurs besoins en fonciers, vérifier leur capacité d'investissement et la pérennité de leur activité, afin d'optimiser le découpage des différents lots qui composeront le projet d'aménagement.

D. Conditions d'insertion du projet dans l'environnement

- Description du périmètre

Le carrefour Margot se situe à la croisée de la route Nationale 1 et de la route départementale 9. Cette position, située à 7 kilomètres du centre-ville, en fait une adresse stratégique pour la qualification d'entrée de l'agglomération saint-laurentaise et pour le développement d'un nouveau quartier qui intéresse l'Ouest guyanais, d'Apatou à Mana.

Le site du projet se trouve sur la commune de Saint-Laurent du Maroni et fait partie intégrante du périmètre n°22 de l'OIN créée par le décret du 14 décembre 2016 (cf Annexe 1).

A l'échelle communautaire, il s'agit d'une opportunité pour l'implantation d'infrastructures, d'équipements et d'activités.

A l'échelle de la commune, l'aménagement de ce secteur représente l'opportunité de voir se développer une nouvelle offre d'activités dites industrielles, logistiques ou artisanales. Ces activités sont pour certaines consommatrices d'espaces et peinent à s'installer à proximité de la zone urbanisée de Saint-Laurent du Maroni.

Ce périmètre opérationnel est actuellement en zone 1AUXi, 1AUj, 1AUXm, A et N1, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Laurent du Maroni, approuvé le 24 mai 2023.

- Insertion du projet dans l'environnement

Le périmètre de la future ZAC Margot est délimité comme suit :

- A l'ouest, par la route départementale 9 et la Crique Margot,
- Au sud, par la Crique Margot et la forêt des Malgaches.

A l'échelle de l'agglomération, le périmètre se situe dans un espace caractérisé par une présence dominante d'espaces naturels.

D'un point de vue topographique, le secteur est relativement plat avec quelques pentes situées dans la partie nord-est du projet. Les altitudes observées restent relativement basses et certaines parties situées en dehors du projet sont concernées par le risque inondation

Au nord, à proximité de l'emprise du projet, le long de la RD9, un quartier habité composé en majeure partie d'habitat spontané est situé des terrains à la propriété mixte (appartenant à des privés, à l'Etat ou la commune). Les densités d'occupations sur ces parcelles restent toutefois peu élevées.

Le secteur de projet présente actuellement un déficit en matière d'espaces et d'équipements publics et de réseaux (éclairage, eau potable et assainissement). La ville ne disposant pas de lignes de transports publics, le quartier est assez isolé du reste de l'agglomération et notamment du centre-ville.

Une importante partie du projet étant aménagée sur des parcelles inoccupées à ce jour et éloigné des secteurs habités, le projet ne représentera pas pour autant une nuisance sonore.

E. Mesures prises pour éviter, réduire et compenser les effets du projet sur l'environnement

L'ensemble des mesures prises pour éviter, réduire et compenser les effets du projet sur l'environnement sont décrites dans l'étude d'impact réalisée en 2023 ; la synthèse des incidences et des mesures est retranscrite ci-après :

	Thématiques	Effets	Niveau d'enjeu	Facteurs d'impact	Effets		Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Niveau d'enjeu résiduel	Mesures de suivi, accompagnement et compensation
					Positifs	Négatifs				
Milieu physique	Climat et qualité de l'air	Temporaires	2	• Émanation de G.E.S en phase de chantier (construction, terrassements, ...) • Émission atmosphérique des engins participant au chantier.	/	• Envol de poussières • Dégagement de CO_2 notamment • Dégagement atmosphérique lié à l'augmentation de la circulation par le développement d'un secteur d'habitat et d'activités situé à une dizaine de km de l'agglomération	Le projet n'est pas d'ampleur ni de nature à générer une modification du climat local. Les mesures réalisées sur l'air traduisent une bonne qualité actuelle. La mise en œuvre du projet n'est pas de nature à influer de manière perceptible et mesurable sur la qualité de l'air.	• Respect des normes en vigueur en matière d'émissions de gaz pour les véhicules • Limitation de l'envol de poussières (humidification des pistes, bâchage des camions...)	2	/
		Permanents	2	• Émanation de G.E.S. en phase d'exploitation en lien avec le développement de l'habitat et des activités. • Augmentation de la circulation liée au développement du quartier (circulation interne et pendulaire)				/	2	
	Topographie et géologie	Temporaires	2	Mouvements de sol liés aux travaux de terrassement.	/	Modification locale de la topographie locale et naturelle, par déblais / remblais.	Un des principaux objectifs des terrassements est une réutilisation maximale des déblais sur site afin d'obtenir un quota déblais / remblais équilibré. La pente naturelle du territoire du projet sera au maximum respectée. Les mouvements de sols seront optimisés pour limiter au maximum le déplacement des terres pendant la phase travaux.	Réutilisation maximale des déblais sur site	2	/
		Permanents	2	Travaux de terrassement pour procéder à des mises à niveau de terrain et localement à des mises hors d'eau.	Recherche systématique d'une mise hors d'eau des futures aménagements			L'implantation des bâtiments, des voies et des systèmes de gestion des eaux est réalisée en fonction de la topographie du site pour une bonne intégration du site.	2	
	Qualité des sols	Temporaires	2	Risque de pollution des sols (hydrocarbures, ...) en phase travaux par déversement à partir des engins de chantier ou de la base vie.	/	Dégradation du sol et sous-sol par infiltration de produits polluants (hydrocarbures, métaux lourds, ...)	• Consignes au personnel de chantier. • Stockage systématique des engins et avitaillement sur des aires étanches.	• Fourniture de kits anti-pollution • Traitement et évacuation des terres souillées en cas de pollution en décharge agréée	1	/
		Permanents	2	Risque de pollution des sols par déversement liés aux activités humaines.			Conception et exploitation des installations conformes à la réglementation.	Traitement et évacuation des terres souillées en cas de pollution en décharge agréée	1	/

	Thématiques	Effets	Niveau d'enjeu	Facteurs d'impact	Effets		Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Niveau d'enjeu résiduel	Mesures de suivi, accompagnement et compensation
					Positifs	Négatifs				
Paysage	Perception du site	Temporaires	3	Travaux et chantiers liés à l'aménagement de la ZAC Margot.	/	Impacts visuels en phase chantier : Perception d'une artificialisation du site par les engins de chantier, aménagements provisoires et bâtiments en cours d'édification	Une organisation stricte des chantiers sera nécessaire. Ainsi, les sociétés chargées de la réalisation des travaux recevront des consignes claires visant à : • Choisir avec soin les sites d'implantation des stocks et des abris de chantier, • Organiser les chantiers avec des zones dédiées aux différents stocks, déchets, ..., • Maintenir la propreté sur et aux abords immédiats des chantiers.		2	/
		Permanents	3	Programme d'aménagement global de la ZAC Margot	• Mise en place d'un aménagement cohérent et structuré en lieu et place d'une mosaïque disparate d'occupation des sols • Amélioration du cadre de vie des habitants et usagers du site	/	• Transformation d'un territoire en voie d'artificialisation par des implantations informelles vers un aménagement phasé et structuré. • Une mise en place d'espaces et parcs paysagers, de filtre paysager, ... permettra une meilleure insertion du projet et rendra le cadre de vie plus agréable.	/	2	/
Milieu aquatique	Ressources en eau	Temporaires	3	Terrassements et gestion des eaux pluviales en phase de chantier • Circulation et stationnement d'engins pendant la phase travaux • Production d'eaux sanitaires en phase travaux	/	• Risque de départs de particules fines (MES) vers le milieu récepteur par ruissellement sur les terrains décapés. • Risque de pollution accidentelle des eaux superficielles et des sols par huiles et hydrocarbures. • Risque de pollution du milieu naturel à partir des aires de base vie. Dégradation locale des eaux superficielles par rejet de matières organiques.	• Afin d'éviter les apports importants de matières en suspension, les travaux de terrassements devront être réalisés en dehors de forts épisodes pluvieux. • Une attention particulière est portée au niveau des cours d'eau bordant la ZAC. Ces lieux devront être préservés. Les installations de chantier seront implantées en dehors de ces zones vulnérables pour la ressource en eau. De la rubalise ou des ganivelles seront disposées le long de ces cours d'eau pour y limiter l'accès. • Les ouvriers seront également formés sur la sensibilité de ces milieux. • Mise en place de mesures spécifiques : Consignes au personnel de chantier, kits anti-pollution, stockage sur surfaces étanches, rétention dimensionnée, installations de chantier localisées en dehors des zones sensibles	• Mise en place d'ouvrages de gestion des eaux pluviales en phase chantier : ouvrage d'assainissement provisoires, filtre à paille, ... • Adaptation des installations sanitaires mobiles de chantiers afin de limiter les rejets liquides (WC chimiques par exemple), afin d'éviter tout risque d'atteinte des sols et des eaux.	2	Suivi des dispositifs de gestion des eaux pluviales

	Thématiques	Effets	Niveau d'enjeu	Facteurs d'impact	Effets		Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Niveau d'enjeu résiduel	Mesures de suivi, accompagnement et compensation
					Positifs	Négatifs				
							(Crique Margot et zonage réglementaire PPRI notamment) • Concernant les véhicules et engins : contrôle technique récent, entretien préventif en atelier, avant l'arrivée sur site.			
		Permanents	3	• Urbanisation du site avec une augmentation notable de la population permanente et temporaire présente sur site. • Augmentation de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols liées à l'aménagement de la ZAC. • Urbanisation du site entrainant un besoin en eau potable croissant	Amélioration des conditions de vie des habitants par distribution d'une eau conforme aux exigences sanitaires	• Augmentation de la consommation en eau potable conduisant à une augmentation de la production d'eaux usées urbaines. • Dégradation potentielle de la qualité des eaux superficielles par une augmentation du rejet des flux urbains. • Augmentation des débits de pointe générés en période pluvieuse (élévation des coefficients de ruissellement par augmentation de l'imperméabilisation). • Perte des potentialités naturelles d'infiltration des eaux dans les sols. • Perturbation des débits naturels des milieux récepteurs • Dégradation qualitative des eaux par ruissellement sur des surfaces imperméabilisées • Augmentation de la pression sur la ressource.	• Information sur les bonnes conduites à tenir pour la limitation des consommations en eau. • Une recherche systématique de limitation des surfaces imperméabilisées est recherchée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC. • Les parkings seront, suivant la densité de fréquentation, à revêtement mixte enrobé ou dalle de type « evergreen » ou équivalent, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols. • Extension du réseau d'alimentation en eau potable partant du réservoir de Malgache projeté avec raccordement à la ZAC	• Mise en place d'une station de traitement des eaux usées (filtres plantés) • Mise en place d'une gestion spécifique des eaux pluviales : Conjugaison de réseaux souterrains et de fossés trapézoïdaux et noues enherbés colinéaires aux voiries. Leurs dimensionnements seront proportionnés aux débits d'écoulement engendrés par les bassins versants. Le choix du type dépendra de la profondeur et de la pente des réseaux de collecte à créer.	2	Suivi de la qualité du milieu récepteur
Risque naturels et technologiques	Risques naturels	Temporaires	4	Inondations naturelles en cas de gros épisodes pluvieux et de crues	/	Inondations entrainant des dégâts matériels en période de travaux.	• Pour éviter tout risque de submersion, les travaux devront s'effectuer en dehors de la période des hautes eaux, susceptible d'engendrer des inondations. • Les travaux, notamment de terrassement, veilleront à être réalisés en dehors des périodes	Les installations de chantier devront être localisées en dehors de zones inondables identifiées au PPRI.	3	/

	Thématiques	Effets	Niveau d'enjeu	Facteurs d'impact	Effets		Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Niveau d'enjeu résiduel	Mesures de suivi, accompagnement et compensation
					Positifs	Négatifs				
							pluvieuses intenses, susceptibles d'engendrer des inondations, mais également d'entraîner des relargages importants de matières en suspension.			
		Permanents	4			Inondations entrainant des dégâts matériels voire humains	Le niveau de référence des aménagements est basé à 4 m afin de garantir un niveau hors d'eau.	Dans le cadre de l'aménagement, toutes les dispositions constructives seront mises en œuvre pour respecter les prescriptions du PPRI de Saint-Laurent-du-Maroni et assurer une transparence hydraulique des aménagements.	3	/
	Risques technologiques	Temporaires	2	Transport de matières dangereuses	/	Risque de déversement accidentel de produits polluants lors de la phase travaux.	• Consignes au personnel de chantier. • Stockage systématique des engins et avitaillement sur des aires étanches.	• Fourniture de kits anti-pollution. • Traitement et évacuation des terres souillées en cas de pollution en décharge agréée.	1	/
		Permanents	2	Transport de matières dangereuses et développement d'activités classées		Nuisances liées aux activités classées.	Choix dans la nature et le site d'implantation des installations classées.	En cas d'activités spécifiques soumises à une réglementation particulière, elles feront obligatoirement l'objet d'une demande d'autorisation individuelle (ICPE en procédure de déclaration ou d'autorisation).	2	/
Milieu naturel	Habitats	Temporaires	3	Consommation d'espaces dont des habitats à enjeu	/	Destruction / dégradation / perturbation des habitats naturels, de la flore et de la faune associés : • Habitats à fort enjeu : environ 4 ha ; • Habitats à enjeu moyen : environ 27 ha • Habitats à faible enjeu : environ 18 ha	• Préservation de la majorité des habitats à fort enjeu, notamment le long de la crique Margot • Suppression du plan d'eau au Sud-Est, initialement prévu au niveau de la zone d'habitat à fort enjeu • Evitement total de près de 23 ha d'habitat, dont une grande majorité d'habitat à fort enjeu	• Limitation au strict nécessaire des défrichements • Défrichementsrestreinst au stric minimum • Limitation des émissions de poussières • Balisage des zones à enjeu	2	Suivi écologique
		Permanents	3		Réalisation de plantations d'essences locales et d'espaces verts dans le cadre du projet				2	Mise en place de mesures au sein du site de compensation au Nord-Ouest. Ce même site fera l'objet d'une protection afin de garantir sa pérennité.
	Flore	Temporaires	2	Consommation d'espaces abritant des espèces à enjeu	Réalisation de plantations d'essences locales et d'espaces verts dans le cadre du projet	Incidences sur des espèces patrimoniales, dont *Palmorchis prospectorum* présentant un enjeu de conservation moyen	• Préservation de la majorité des habitats à fort enjeu, notamment le long de la crique Margot • Suppression du plan d'eau au Sud-Est, initialement prévu au niveau de la zone d'habitat à fort enjeu • Evitement de la grande majorité des espèces floristiques présentant des	• Limitation au strict nécessaire des défrichements • Limitation des émissions de poussières	2	En cas d'impact avéré sur l'espèce d'orchidée patrimoniale et déterminante ZNIEFF *Palmorchis prospectorum* (bien représentée dans les zones humides du site), celle-ci pourra être déplacée dans des zones non impactées.
		Permanents	2					/	2	

Thématiques	Effets	Niveau d'enjeu	Facteurs d'impact	Effets		Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Niveau d'enjeu résiduel	Mesures de suivi, accompagnement et compensation
				Positifs	Négatifs				
			permanente et temporaire présente sur site • Disposer de services au sein de la zone	spontané et le développement d'une offre résidentielle nouvelle afin de développer une diversité sociale et fonctionnelle du quartier. Les équipements publics viendront compléter l'offre d'aménagement par l'implantation d'un groupe scolaire, d'un pôle sportif et d'équipement de loisir. À l'échelle du projet, la création de la ZAC contribuera, de façon plus générale, au développement économique de la commune voire de l'Ouest Guyanais et à la création d'emplois. Le projet d'aménagement de la ZAC Margot, plus largement de l'OIN Margot, a donc un effet positif sur le contexte socio-économique, tant à l'échelle locale qu'à l'échelle de l'Ouest Guyanais.		proposant des infrastructures rayonnant à l'échelle du bassin de vie de l'Ouest Guyanais.			
Déplacements	Temporaires	3	Circulation des engins de chantier sur l'emprise du site et ses voies de desserte.	/	Augmentation et perturbation ponctuelle de la circulation sur la RN1 en période de travaux	• Limiter les déplacements par la diversité fonctionnelle du quartier • Définir à grande échelle une trame de cheminements piétons et vélos pour relier quartiers, équipements et services (échelle inter OIN) ; intégrer les modes actifs aux différents profils / tracés viaires • Diminuer l'enclavement produit par la dimension du pôle judiciaire et pénitentiaire par une contre-allée mutualisée au Nord • Développer aux abords du carrefour un pôle d'échange à la croisée des routes SLM Cayenne et Apatou Mana pour constituer un hub de transports en commun et développer le covoiturage à l'échelle du territoire	Organisation du chantier et optimisation de la gestion des flux	2	/

	Thématiques	Effets	Niveau d'enjeu	Facteurs d'impact	Effets		Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Niveau d'enjeu résiduel	Mesures de suivi, accompagnement et compensation
					Positifs	Négatifs				
							• Limiter l'impact de la voiture par l'optimisation / mutualisation du stationnement			
		Permanents	3	Augmentation de la population dans un secteur sous influence de Saint-Laurent-du-Maroni	Aménagement de la ZAC qui s'accompagne d'un développement des transports en commun visant à une diminution de l'utilisation de la voiture	Augmentation croissante du nombre de déplacements pendulaires sur le secteur en lien avec l'augmentation de la population.	/	• Limiter les déplacements par la diversité fonctionnelle du quartier • Définir à grande échelle une trame de cheminements piétons et vélos pour relier quartiers, équipements et services (échelle inter OIN) ; intégrer les modes actifs aux différents profils / tracés viaires • Diminuer l'enclavement produit par la dimension du pôle judiciaire et pénitentiaire par une contre-allée mutualisée au Nord • Développer aux abords du carrefour un pôle d'échange à la croisée des routes SLM Cayenne et Apatou Mana pour constituer un hub de transports en commun et développer le covoiturage à l'échelle du territoire • Limiter l'impact de la voiture par l'optimisation / mutualisation du stationnement	2	

1	Absence d'enjeu ou enjeu négligeable
2	Enjeu modéré
3	Enjeu fort
4	Enjeu majeur

F. Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

Le projet de zone d'aménagement concerté « Margot » étant situé sur le secteur OIN homonyme, les alternatives géographiques ont été envisagées au moment du décret de création de l'OIN guyanaise.

En effet, le secteur a été défini par le décret n°2016-1736 du 14 décembre 2016 (cf annexe n°1) suite au rapport du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) établi en juillet 2016.

Le secteur OIN n°22 avait alors été retenu par application des principes du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) avec pour vocation de « *créer les conditions d'un développement économique endogène mieux adapté aux potentiels de la Guyane, avec une valorisation des ressources locales telles que le bois ou l'or et un accompagnement de la montée en puissance de secteurs tels que l'agriculture, le BTP ou encore l'innovation technologique* ».

Le projet d'aménagement a subi plusieurs évolutions entre le démarrage du projet en 2017 le Plan Guide d'Aménagement présenté en janvier 2020, le plan de composition du quartier en 2022 et l'avant-projet de la ZAC en 2023.

Ces principales évolutions concernent la programmation et les principes de la desserte de la partie Sud du périmètre Margot.

Le raccordement à la Route Nationale (RN) a tout d'abord été proposé au droit du poste de transformation d'EDF et permettait de desservir directement la ZAE, au droit du projet de Cité du Ministère de la Justice, afin d'éviter ou de limiter le recours à la maitrise foncière de la parcelle privée AX25.

Cette solution n'a pas été retenue par les partenaires de l'OIN et plus particulièrement par la DGTM qui a considéré que la succession de carrefours sur une trop faible distance générera des conditions de circulation insuffisamment sécurisée pour une route classée à grande circulation

Il a donc été décidé d'étudier la création d'une quatrième branche au carrefour existant nécessitant alors la maitrise foncière de la parcelle privée AX25.

G. Bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique

Il est demandé à Monsieur le Préfet de la Guyane, de désigner l'EPFA Guyane comme bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique, s'agissant d'une opération réalisée en compte propre par l'EPFA Guyane.

IV - CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

Le futur quartier Margot se déploie autour d'une centralité d'échelle piétonnière où sont concentrés des programmes en partage et où se croiseront : actifs, habitants, commerçants et visiteurs. Il proposera une offre diversifiée d'activités : restauration, commerces de quartiers, services, hôtellerie, pôle d'échange multimodal.

A. Deux Zones d'Activités Economiques

L'aménagement de deux Zones d'Activités Economiques a pour objectif de répondre aux besoins des entreprises déployées sur l'ensemble de l'Ouest guyanais en cohérence avec les contraintes fonctionnelles (espace, accessibilité, etc.). L'enjeu est de pouvoir créer une offre immobilière et foncière diversifiée répondant à l'hétérogénéité de la demande et d'éviter une présence mono fonctionnelle.

La commercialisation des deux tranches de la ZAE se fera en grande partie par des lots directement vendus à des porteurs de projets sur une superficie totale d'environ 17 hectares.

La programmation économique ainsi que le découpage des parcelles se fait en concertation avec les collectivités et notamment la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais, compétente en matière de développement économique.

La ZAE n°1 située au Sud de la Cité du Ministère de la Justice devrait pouvoir accueillir des activités productives et nécessitant des fonciers plus importants. Ces activités pourraient être liées à l'industrie, au BTP, à la production électrique, au traitement des véhicules hors d'usage.

La deuxième ZAE, située à l'Est de la Cité du Ministère de la Justice accueillerait une diversité d'activités de type entreposage et logistique qui intéresseraient les entreprises supports liées au BTP ou des locaux artisanaux pour les plus petites entreprises.

B. Des équipements d'intérêt général

- La Cité du Ministère de la Justice (CMJ)

Pour donner suite aux accords de Guyane signés de 2017, la construction d'un établissement pénitentiaire d'une capacité de 500 places et d'un palais de justice à Saint-Laurent du Maroni, a été annoncée sur une emprise foncière de 25 hectares.

L'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice (APIJ) agit en tant que maitre d'ouvrage sur ce projet.

La création de cette CMJ fait suite à la signature du plan d'urgence élaboré par les accords de Guyane en 2017. En effet, construit en 1998, le centre pénitentiaire situé dans la commune de Rémire-Montjoly, est le seul établissement d'incarcération en Guyane. Il souffre d'une surpopulation importante et de conditions de détention jugées comme « inhumaines ». En l'état, il ne permet ni une effectivité des peines et une réinsertion des détenus, ni de faire face à l'augmentation du nombre de personnes incarcérées.

La construction de la CMJ, permettra à la fois de répondre à la problématique de surpopulation carcérale de l'établissement pénitentiaire de Rémire-Montjoly, mais aussi de rapprocher les équipements judiciaires et pénitentiaires de l'ouest guyanais.

Cet équipement permettra également d'améliorer les conditions de travail du personnel de la justice (magistrats et fonctionnaires) et les conditions d'accueil du public.

Comme suite à la période du bagne qui reléguait Saint Laurent du Maroni à une ville pénitentiaire pendant toute le passé colonial, la municipalité a exigé qu'un filtre paysager soit positionné en façade de la Cité du Ministère de la Justice, afin d'en diminuer la visibilité depuis l'espace public et réduire l'effet d'identification systématique de son territoire à cette administration pénitentiaire.

L'APIJ a obtenu un arrêté déclarant d'utilité publique le projet de construction de cette CMJ le 12 novembre 2020 (cf annexe n°4). Par conséquent, le périmètre de la CMJ n'est pas inclus dans le périmètre de la DUP demandée par l'EPFA Guyane dans le cadre de l'aménagement du secteur Margot"

- Un équipement public de rayonnement étendu

Sur une réserve d'à peu près 5 hectares, est prévu l'aménagement d'un équipement public de rayonnement étendu ayant un intérêt régional.
La programmation de cet équipement est à l'initiative de la Collectivité Territoriale de la Guyane. Il s'inscrit dans la politique de déploiement des structures à destination culturelle et sportive dans l'Ouest Guyanais, en équivalence avec le Palais Régional Omnisport Georges Théolade (PROGT) situé à Matoury.

- Un espace naturel aménagé à vocation touristique

Le carrefour avec la route de Mana et le pont sur la crique Margot sont des repères paysager de l'entrée de ville : ils concluent la séquence périurbaine agricole d'approche et annoncent l'arrivée à Saint -Laurent du Maroni au terme de la traversée du corridor forestier des Malgaches.

Le périmètre Margot comprend des vestiges archéologiques du camp forestier Sainte Marguerite ; le projet pourrait ainsi participer à sa mise en valeur. Margot peut être le point de départ de tracés de sentiers liés à l'histoire du Bagne / camp forestier de Sainte Marguerite.

L'aménagement d'un ponton ou d'un débarcadère, peut permettre de développer des activités liées à la navigation sur la Crique Margot, mais aussi être un moyen d'accéder à la CMJ pour une partie de la population qui se déplace en pirogue.

- Un groupe scolaire

Un groupe scolaire primaire de 20 classes (maternelles et élémentaires) est programmé au nord du périmètre de la ZAC sur une surface d'environ 8 000m². Il permettra d'accueillir de 500 à 600 enfants, avec un effectif d'encadrement estimé de 30 à 40 personnes.

Ce groupe scolaire permettrait de répondre aux besoins existants des quartiers alentours à proximité du périmètre de la ZAC et le long de la RD9, mais également aux besoins générés par la programmation prévue dans le Plan Guide d'Aménagement.

- Des aires de stationnement mutualisée et un réseau de déplacement dédié aux modes actifs

Parmi les orientations de qualité environnementale durable proposées au stade du plan guide, le principe d'intégrer, dès la conception des infrastructures du quartier, les aménagements favorables au développement des mobilités douces a été retenu.

Partant de l'exigence rappelée par la Direction Générale des Territoires et de la Mer de ne pas créer de nouveaux accès le long de la route nationale, toutes les traversées piétonnières du réseau routier principal sont concentrées autour du seul carrefour giratoire à partir duquel rayonne donc un réseau de cheminements dédié aux modes actifs.

Au nord et au sud du carrefour, sont aménagés deux grands parcs de stationnement mutualisés. A partir de ces parcs, les différentes centralités du quartier sont reliées par un réseau continu et maillé de cheminements doux ombragés et partiellement abrités de la pluie. En fonction de leur rôle dans la desserte du quartier la largeur de ces itinéraires varie suivant trois gabarits : 3 mètres pour les voies mixtes piétonnière et cyclables, 1,80 mètre pour des itinéraires en lien ou en direct avec certaines centralités et enfin, 1,50 mètre pour les liaisons piétonnes secondaires.

Au nord de la RN1, la trame de mobilité active contourne l'aire dédiée au grand équipement sportif et culturel territorial pour distribuer les différents programmes de la centralité nord, le groupe scolaire et le futur quartier résidentiel projeté.

Le réseau se poursuit au sud en une grande boucle qui dessert et contourne l'emprise de la Cité du Ministère de la Justice pour distribuer les ZAE 1 et 2.

Près du carrefour, le centre d'interprétation prend la forme d'un parcours d'éveil et de découverte des arbres et des plantes.

A l'arrière des habitations situées à proximité du carrefour, un accès informel à la Crique Margot est déjà d'usage. Le projet prévoit de conserver cet accès et de le rendre plus accessible. Cet ouvrage sera composé d'un platelage bois (35 m², emprise du carbet comprise), d'un carbet (25 m²) et d'une cale de mise en eau (environ 15 m²).

- Deux parcs publics paysagers

Sur le secteur sud, deux parcs dessinent ensemble une diagonale qui relie le parvis ouest du tribunal à la Crique Margot.

Un premier parc accolé au tribunal, fait le lien entre la Cité du Ministère de la Justice et les aménités projetées en rive de la centralité sud. Lieu de passage et de promenade aménagées avec des modules de jeux et du mobilier de repos (carbets, bancs, tables de pique-nique, etc.), cet espace minéralisé et arboré permettra de rejoindre par des cheminements, la CMJ d'un côté, les différentes aménités du quartier de l'autre et le parc de stationnement mutualisé au-delà.

Dans son prolongement, à proximité du parking mutualisé et de l'hôtel, le Parc Margot s'ouvre en direction de la Crique Margot. Y est envisagé un carbet évoquant les fouilles archéologiques et la présence historique sur le site d'un camp du bagne (Sainte Marguerite).

Parmi les orientations de qualité environnementale durable proposées au stade plan guide, il a été retenu d'intégrer, dès la conception des infrastructures du quartier, des aménagements favorables au développement des modes actifs.

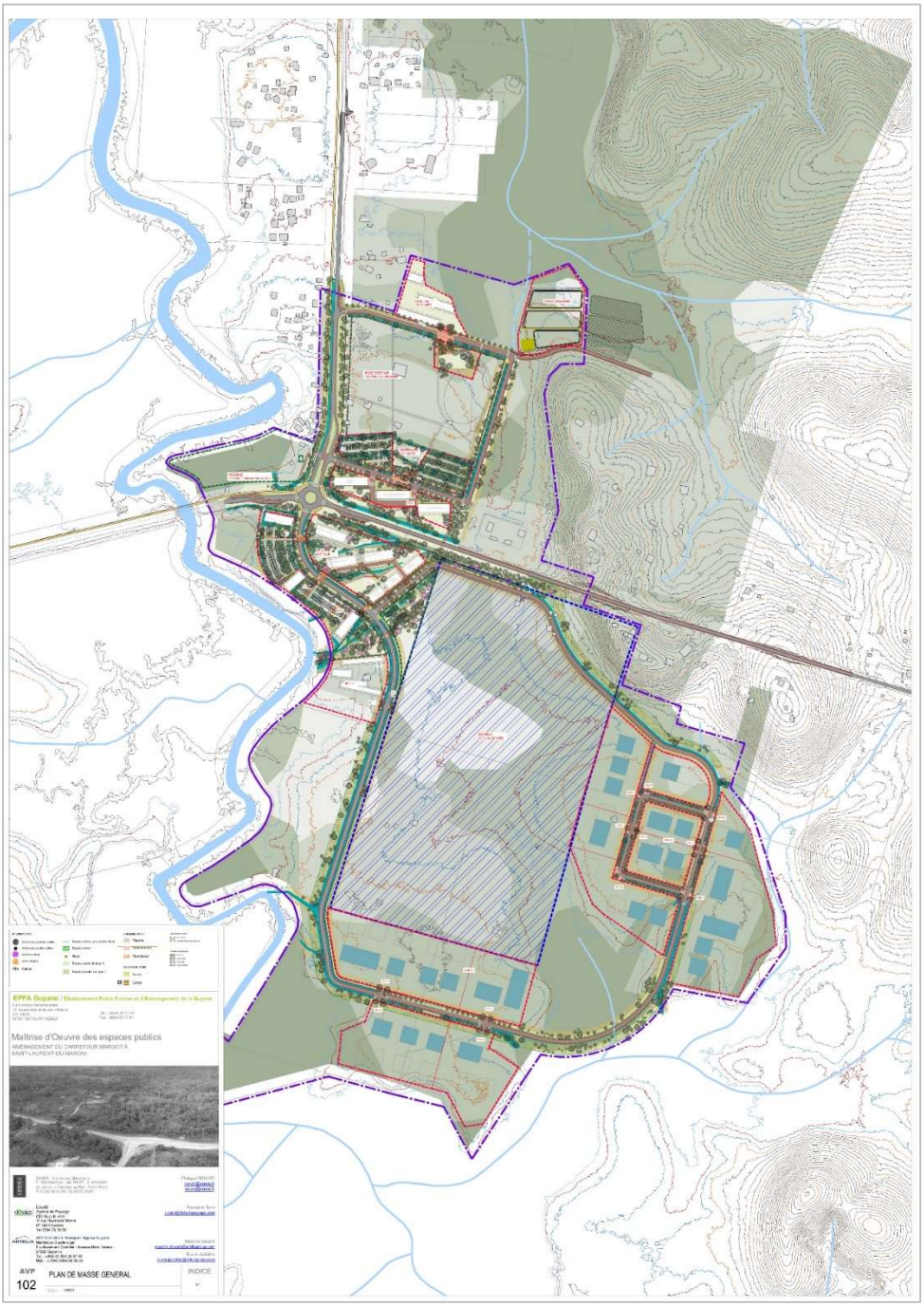
Un premier parc accolé au tribunal, fait le lien entre la Cité du Ministère de la Justice et les aménités projetées en rive de la centralité sud. Lieu de passage et de promenade aménagées avec des modules de jeux et du mobilier de repos (carbets, bancs, tables de pique-nique, etc.), cet espace minéralisé et arboré permettra de rejoindre par des cheminements, la CMJ d'un côté, les différentes aménités du quartier de l'autre et le parc de stationnement mutualisé au-delà.

Dans son prolongement, à proximité du parking mutualisé et de l'hôtel, le Parc Margot s'ouvre en direction de la Crique Margot. Y est envisagé un carbet évoquant les fouilles archéologiques et la présence historique sur le site d'un camp du bagne (Sainte Marguerite).

Parmi les orientations de qualité environnementale durable proposées au stade plan guide,

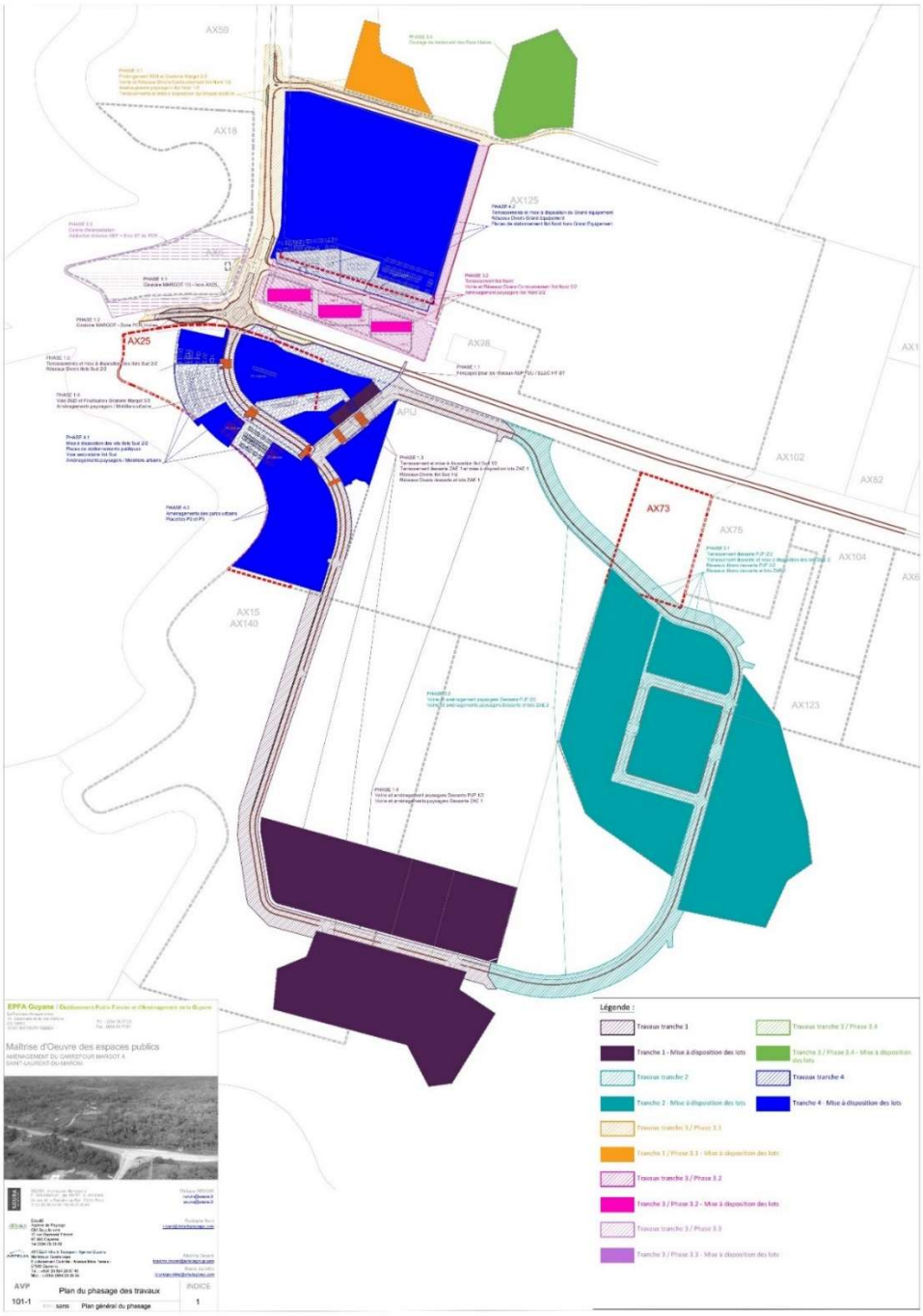
VI - PLAN GENERAL DES TRAVAUX

Plan masse général du projet[2]



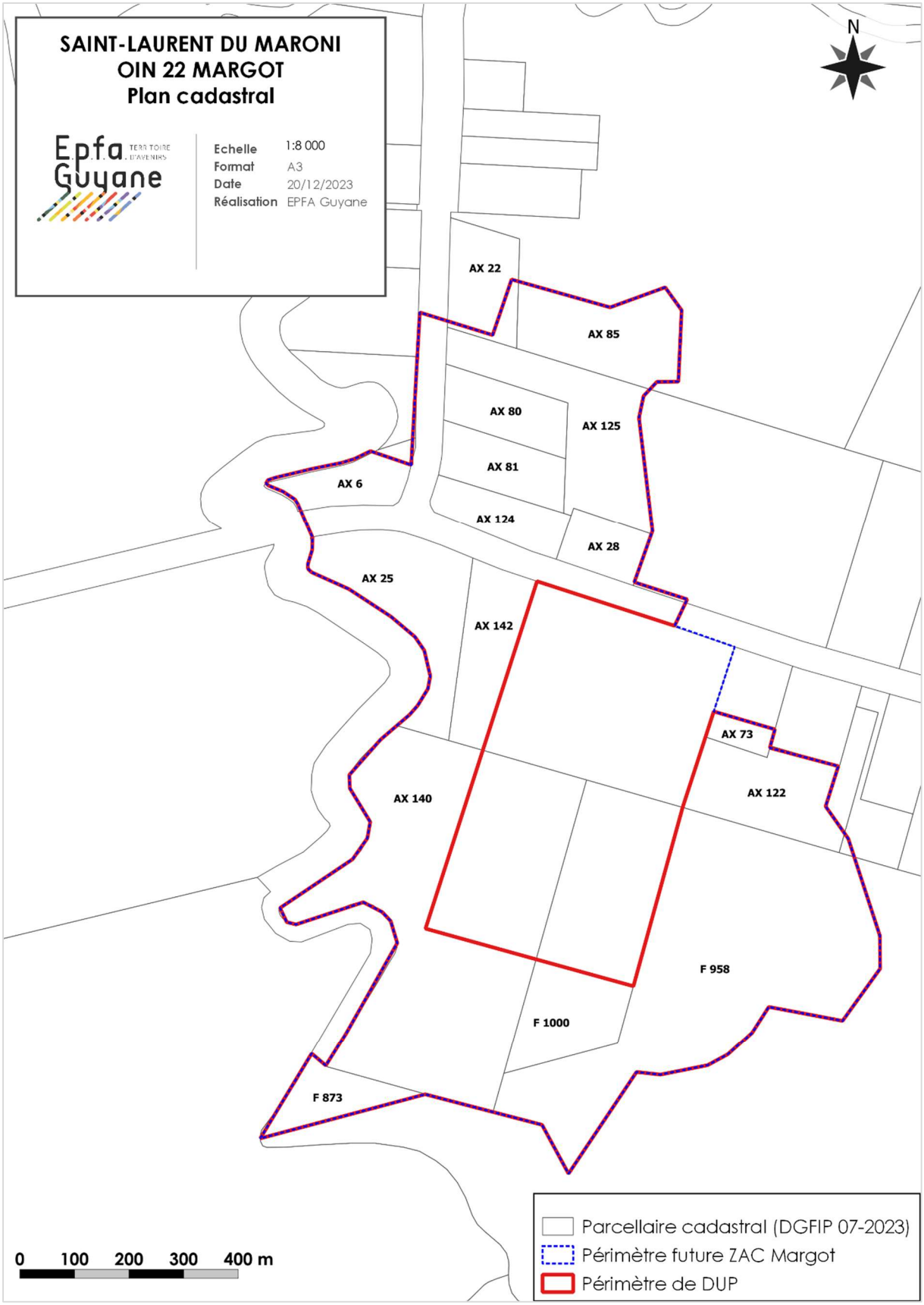
[2] Le plan masse général du projet est également disponibles en format A0 (annexe n°5)

Plan de phasage des travaux[3]



[3] Le plan général des travaux est également disponible en format A0 (annexe n°6)

VII - PLANS PERIMETRAUX


SAINT-LAURENT DU MARONI
OIN 22 MARGOT
Plan cadastral
Epfa Guyane
Echelle 1:8 000
Format A3
Date 20/12/2023
Réalisation EPFA Guyane
N
AX 22
AX 85
AX 80
AX 125
AX 81
AX 6
AX 124
AX 28
AX 25
AX 142
AX 73
AX 140
AX 122
F 958
F 1000
F 873
0 100 200 300 400 m
Parcellaire cadastral (DGFIP 07-2023)
Périmètre future ZAC Margot
Périmètre de DUP

VIII - APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Le montant estimatif des dépenses est de

Répartis globalement comme suit :

FONCIER	1 204 500 €
ETUDES	1 555 806 €
TRAVAUX	45 408 708 €
AUTRES DEPENSES	1 798 715 €
FRAIS FINANCIERS	2 027 174 €
FRAIS DE GESTION	3 851 632 €
TOTAL DEPENSES	**55 846 535 €**

ANNEXES

Liste des Annexes

Annexe 1 : Décret n° 2016-1736 du 14 décembre 2016, inscrivant l'aménagement des principaux pôles urbains de Guyane parmi les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article R. 102-3 du code de l'urbanisme

Annexe 2 : Avenant n°1 au Contrat d'Intérêt National du 28 Avril 2022, approuvant le programme opérationnel de l'OIN n°22 Margot tranche 1 et l'OIN 24 Vampires tranche 1 à Saint Laurent du Maroni

Annexe 3 : Délibération n°2020-20-10/1 du Conseil d'administration de l'EPFA Guyane du 26 novembre 2020, relative à l'approbation des objectifs et modalités de la concertation en vue de la création de la zone d'aménagement concerté Margot à Saint Laurent du Maroni

Annexe 4 : Arrêté préfectoral R03-2020-11-12-008 du 12 novembre 2020, déclarant l'utilité publique le projet de construction d'un établissement pénitentiaire, d'un palais de justice et des équipements liés sur le territoire de la commune de Saint Laurent du Maroni, dans le secteur Carrefour Margot de l'Opération d'Intérêt National

Annexe 5 : Plan de masse général

Annexe 6 : Plan de phasage des travaux

Annexe 1

Décret n° 2016-1736 du 14 décembre 2016, inscrivant l'aménagement des principaux pôles urbains de Guyane parmi les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article R. 102-3 du code de l'urbanisme

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité
Légifrance
Le service public de la diffusion du droit

Décret n° 2016-1736 du 14 décembre 2016 inscrivant l'aménagement des principaux pôles urbains de Guyane parmi les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article R. 102-3 du code de l'urbanisme

NOR : LHAL1622067D
ELI : https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2016/12/14/LHAL1622067D/jo/texte
Alias : https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2016/12/14/2016-1736/jo/texte
JORF n°0292 du 16 décembre 2016
Texte n° 93

Version initiale

Publics concernés : communes de Cayenne, Kourou, Macouria, Mana, Matoury, Montsinéry, Rémire-Montjoly, Roura, Saint-Laurent-du-Maroni, communauté d'agglomération du centre littoral, communauté de communes des Savanes, communauté de communes de l'Ouest guyanais, établissement public d'aménagement en Guyane.
Objet : inscription de certaines opérations d'aménagement en Guyane parmi les opérations d'intérêt national (OIN) telles que définies aux articles L. 102-12 et L. 132-1 du code de l'urbanisme.
Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.
Notice : le principe d'une opération d'intérêt national en Guyane a été annoncé en juin 2015 par le Gouvernement et réaffirmé conjointement, le 31 mars 2016, par les ministères chargés de l'urbanisme et de l'outre-mer à l'occasion de la remise du rapport du Conseil général de l'environnement et du développement durable, qui préfigure cette première OIN ultramarine.
Les territoires inclus dans le périmètre de l'OIN feront l'objet d'un accompagnement particulier de l'Etat, se traduisant par la création d'une opération d'intérêt national, telle que prévue par le code de l'urbanisme, ayant, en particulier, pour effet juridique de modifier les prérogatives respectives de la collectivité territoriale et de l'Etat en matière d'application du droit des sols (article L. 422-2 du code de l'urbanisme) et de création des zones d'aménagement concerté (article L. 311-1 du même code). Il s'agit également de mettre en place un pilotage partenarial et une coordination des acteurs de l'aménagement propices à la conduite de projets complexes. L'objet du présent décret est d'ajouter l'opération d'aménagement de Guyane à la liste des opérations d'intérêt national figurant à l'article R. 102-3 du code de l'urbanisme. Le périmètre de l'opération d'intérêt national inclut les communes de Cayenne, Kourou, Macouria, Mana, Matoury, Montsinéry, Rémire-Montjoly, Roura, Saint-Laurent-du-Maroni, la communauté d'agglomération du centre littoral, la communauté de communes des Savanes et la communauté de communes de l'Ouest guyanais.
Références : le décret peut être consulté sur le site Légifrance (http://www.legifrance.gouv.fr)

Le Premier ministre,
Sur le rapport de la ministre du logement et de l'habitat durable,
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 102-12, L. 132-1 et R. 102-3 ;
Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,
Décrète :

Article 1

L'article R. 102-3 du code de l'urbanismeest complété par un 18° ainsi rédigé :
« 18° L'aménagement des principaux pôles urbains de Guyane, dans les périmètres définis par le décret n° 2016-1736 du 14 décembre 2016 ; ».

Article 2

Les périmètres de l'opération mentionnée au 18° de l'article R. 102-3 du code de l'urbanisme sont délimités par les trois plans généraux au 1/40 000 et les vingt-trois plans au 1/5 000 qui les précisent, établis pour les communes de Cayenne, Kourou, Macouria, Mana, Matoury, Montsinéry, Rémire-Montjoly, Roura, Saint-Laurent-du-Maroni, qui sont joints en annexe du présent décret (1).

(1) Les plans peuvent être consultés à la préfecture de la Guyane (rue Fiedmont, 97300 Cayenne) et au siège de l'Etablissement public d'aménagement en Guyane (1, avenue des Jardins-de-Sainte-Agathe, 97355 Tonate-Marcouria). Aux sièges de la communauté d'agglomération du centre littoral (chemin de la Chaumière, quartier Balata, 97351 Matoury), de la communauté de communes des Savanes (1, rue Raymond-Cresson, 97310 Kourou), de la communauté de communes de l'Ouest Guyanais (ZA Gaston Césaire, BP 26, 2, rue Bruno-Albert, 97360 Mana) et dans les mairies des communes de Cayenne (BP 6023, 1, rue de Rémire, 97306 Cayenne), Kourou (30, avenue des Roches, 97310 Kourou), Macouria (1, rue Benjamin-Constance, 97355 Macouria), Mana (place Yves-Patient, 97360 Mana), Matoury (1, rue Victor-Ceide, 97351 Matoury), Montsinéry (rue du Gouverneur-Félix-Eboué, 97356 Montsinéry-Tonnegrande), Rémire-Montjoly (BP 147, avenue Jean-Michotte, 97354 Remire-Montjoly), Roura (rue Georges-Edmé Labrador, 97311 Roura), Saint-Laurent-du-Maroni (BP 80, avenue du Colonel-Chandon, 97393 Saint-Laurent-du-Maroni) peuvent être consultés le plan général au 1/40 000 et les plans au 1/5 000 relatifs à la communauté ou à la commune concernée.

Article 3

La ministre du logement et de l'habitat durable est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 14 décembre 2016.

Bernard Cazeneuve
Par le Premier ministre :

La ministre du logement et de l'habitat durable,
Emmanuelle Cosse

Annexe 2

Avenant n°1 au Contrat d'Intérêt National du 28 Avril 2022, approuvant le programme opérationnel de l'OIN n°22 Margot tranche 1 et l'OIN 24 Vampires tranche 1 à Saint Laurent du Maroni

Opération d'intérêt national des principaux pôles urbains de Guyane

Contrat d'intérêt national de l'Ouest guyanais

-

Avenant n°1
Programme opérationnel pour l'OIN n°22 « Margot » tranche 1, et l'OIN n°24 « Vampires » tranche 1
à Saint-Laurent du Maroni

Collectivité Territoriale de Guyane

Ville de
Saint-Laurent du Maroni
Sèves de Guyane

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
GUYANE

Epfa Guyane
TERRITOIRE D'AVENIRS

Table des matières

Préambule....3
Article 1. Une forte dynamique territoriale à l'échelle de Saint-Laurent du Maroni....4
Article 2. Orientations stratégiques de l'OIN n°22-Margot....6
Article 3. La composition urbaine de l'OIN n°22-Margot....7
Article 4. Le phasage de l'OIN n°22-Margot....8
Article 5. La programmation urbaine de la ZAC Margot....8
Article 6. Les facteurs clés de réussite de l'OIN n°22-Margot....9
Article 7. Le calendrier prévisionnel de la ZAC Margot....11
Article 8. Orientations stratégiques de l'OIN n°24-Vampires....12
Article 9. La composition urbaine de l'OIN n°24-Vampires....13
Article 10. Le phasage de l'OIN n°24-Vampires....14
Article 11. La programmation urbaine de la ZAC Château d'eau....15
Article 12. Les facteurs clés de réussite de l'OIN n°24-Vampires....16
Article 13. Le calendrier prévisionnel de la ZAC Château d'eau....17
Article 14. L'accompagnement du changement....18
Article 15. La démarche Eco-quartier....18
Article 16. Validation et signatures....19

Préambule

L'Opération d'intérêt national (OIN) de Guyane a été créée par le décret n°2016-1736 du 14 décembre 2016, inscrivant ainsi « l'aménagement des principaux pôles urbains de Guyane parmi les OIN mentionnés à l'article R.102-3 du code de l'urbanisme ».

Les parties prenantes de l'Ouest guyanais ont convenu, par le contrat d'intérêt national (CIN) signé le 22 février 2019, des modalités de la mise en œuvre de l'OIN sur des périmètres opérationnels s'appuyant sur les secteurs juridiques. Les secteurs n°22 « Margot » et n°24 « Vampires », font partie des périmètres instaurés par le décret relatif à l'OIN de Guyane et ont vocation à contribuer aux ambitions de développement de la ville de Saint-Laurent du Maroni et, plus largement, de l'Ouest guyanais.

Compte-tenu de l'état d'avancement des études, le présent avenant a pour objet d'acter, avec l'ensemble des partenaires de l'opération, les objectifs fonctionnels, quantitatifs et qualitatifs de l'aménagement des secteurs n°22 « Margot » et n°24 « Vampires » et ce, en tenant compte de la capacité d'accueil et des aménités du site, d'une part, et des besoins en logements et en développement d'activités économiques, d'autre part.

Article 1. Une forte dynamique territoriale à l'échelle de Saint-Laurent du Maroni

Une forte dynamique démographique

Saint-Laurent du Maroni a vu sa population plus que doubler en moins de 20 ans et ainsi passer de 19 211 à 42 612 habitants entre 1999 et 2017, (source INSEE 2020). Au vu du scénario médian envisagé, la ville devrait voir sa population tripler pour atteindre 135 000 habitants en 2030, soit 30 % de la population guyanaise.

Dans cette situation, l'offre de logement est insuffisante : à titre d'exemple, en 2018 sur 2000 demandes de logements locatifs sociaux recensées par le guichet unique, seules 400 ont pu être satisfaites.

Le déficit en logements favorise l'urbanisation dite « spontanée ». Ce phénomène représente près de 60 % du bâti à Saint-Laurent du Maroni contre 41 % pour la Guyane en 2015 (Source : Étude recensement de l'habitat spontané en Guyane en 2015-AUDeG-2018).

Un besoin en équipements et en services

Cet accroissement de la population appelle à court et moyen termes une intervention considérable des pouvoirs publics (logements, équipements, infrastructures…), sans laquelle il existe un risque réel de "de dépasser le seuil au-delà duquel il devient impossible de récupérer la maîtrise du développement urbain".

Néanmoins, cette intervention est rendue complexe par le cumul des contraintes géotechniques (qualité médiocre des sols), hydrauliques (ville ceinturée par un réseau important de criques) et sociales (installations informelles exponentielles en l'absence de production suffisante de logements, notamment sur les fonciers publics), lesquelles obèrent considérablement les marges de manœuvre des opérateurs locaux.

Saint-Laurent du Maroni souffre ainsi d'un déficit d'équipements, notamment dans les domaines de l'emploi, de l'insertion, de l'enseignement, de la santé, de l'hôtellerie.

Pour pérenniser, voire améliorer le niveau actuel, il sera important de considérer les besoins en équipements publics générés par toute nouvelle opération d'aménagement dans toutes les thématiques de services.

Ainsi, non seulement toute opération d'aménagement devra à minima prévoir les équipements nécessaires à la population induite, mais elle devra également envisager de combler une partie du manque actuel pour tenter de parvenir à une réponse adéquate à l'ensemble des besoins de la population de l'Ouest guyanais.

Une dynamique territoriale forte

À l'échelle communale, plusieurs projets urbains et démarches traduisent l'acuité d'une ville en fort développement :

- la ZAC Saint-Maurice,
- le NPNRU,
- le programme Action Cœur de ville,
- la révision en cours du PLU,
- le plan Programme 2030
- les 3 OIN,
- le Pôle Judiciaire et Pénitentiaire,
- l'aménagement de Cultures Fatima…

Ces opérations structurantes visent à s'articuler entre elles de manière cohérente et complémentaire, dans le but de construire une ville connectée et résiliente qui prenne en compte les objectifs de développement durable pour sa population en croissance.

La programmation urbaine concernant les mobilités, les voiries et réseaux, l'environnement et hydraulique et l'habitat et les équipements devront donc être issus d'une réflexion multi-partenariale portée à l'échelle de la ville avant d'être déclinée localement.

Des orientations communes aux 3 périmètres OIN

Comme suite à la signature du CIN, et dans l'objectif de garantir cohérence et complémentarité de leur programmation, les secteurs OIN de Saint-Laurent du Maroni ont fait l'objet d'études de maîtrise d'œuvre urbaine de manière simultanée.

Des visites de terrain et des ateliers de travail se sont tenus à Saint-Laurent du Maroni avec des représentants des partenaires associés à l'OIN et des réunions inter-maîtrise d'œuvre ont également été organisées.

La gouvernance a régulièrement été informée des avancées du projet à l'occasion de réunions de présentation et de validation intermédiaire au cours desquelles chaque partenaire a pu faire valoir ses observations au regard des informations avancées.

Ces études urbaines ont ainsi permis de définir des orientations communes et aboutir à des plans guides d'aménagement qui ont été présentés le 16/01/2020 :

- Répondre aux besoins de la ville et de l'aire urbaine à 2030 ;
- Valoriser les paysages, les criques (Margot, Blanche, Vampires) et les anciens camps forestiers (St-Marguerite, St-Pierre) ;
- Imaginer l'entité de la forêt protégée des Malgaches en parc forestier ;
- Aménager par séquence l'entrée de ville qui permet de relier les 3 périmètres ;
- Structurer une trame viaire primaire et secondaire compréhensible pour faire de la ville ;
- Travailler sur la restructuration et l'intégration des quartiers informels ;
- Diversifier les produits logements, avec la mise en œuvre du programme d'aménagement adapté de parcelles pour l'accession sociale à la propriété.

Article 2. Orientations stratégiques de l'OIN n°22-Margot

Le périmètre OIN n°22 Margot est situé à l'extérieur de l'aire agglomérée, à l'Est, en entrée de ville au carrefour avec la Route Nationale 1 et la Route Départementale 9.

Il s'étend sur 150 hectares compris entre :

- la forêt des Malgaches et la crique Margot, à l'Ouest ;
- la crique Blanche, au Nord ;
- une zone agricole peu exploitée et contrainte, à l'Est ;
- un corridor écologique terrestre identifié par le SAR au Sud.

Le diagnostic présenté en juillet 2019 a mis en exergue les éléments suivants :

- Le périmètre OIN Margot se situe dans une plaine, inondable au Nord et à l'Ouest, avec pour limites les criques Blanche et Margot au Nord, des coteaux, collines et bassins versants à l'Est ;
- Ce périmètre s'inscrit dans un chapelet de centralités satellites à l'Est de la ville, bientôt reliées par le projet de contournement Mana, Charvein, Saint-Jean, Apatou ;
- « Carrefour Margot », futur du centre de gravité de l'Ouest guyanais, doit contribuer au rééquilibrage du développement économique régional ;
- La croisée des deux routes dessine un paysage largement anthropisé : la centrale électrique, parcelles privées et occupation résidentielles spontanées ;
- Quelque 110 constructions informelles ont été recensées en 2015 le long de la RD9, des occupations relativement anciennes avec 40 ans pour les premiers arrivants ;
- L'insertion urbaine, architecturale et paysagère du pôle judiciaire et pénitentiaire est l'opportunité de composer une séquence repère dans le paysage d'entrée « en ville » en prenant garde de ne pas rappeler le passé carcéral qui a longuement marqué la ville ;
- Le chantier de l'APIJ et l'économie présentielle qu'il entraîne représente un effet levier pour engager rapidement la transformation du secteur, marquer durablement la vocation économique du site et préfigurer une activité pérenne.

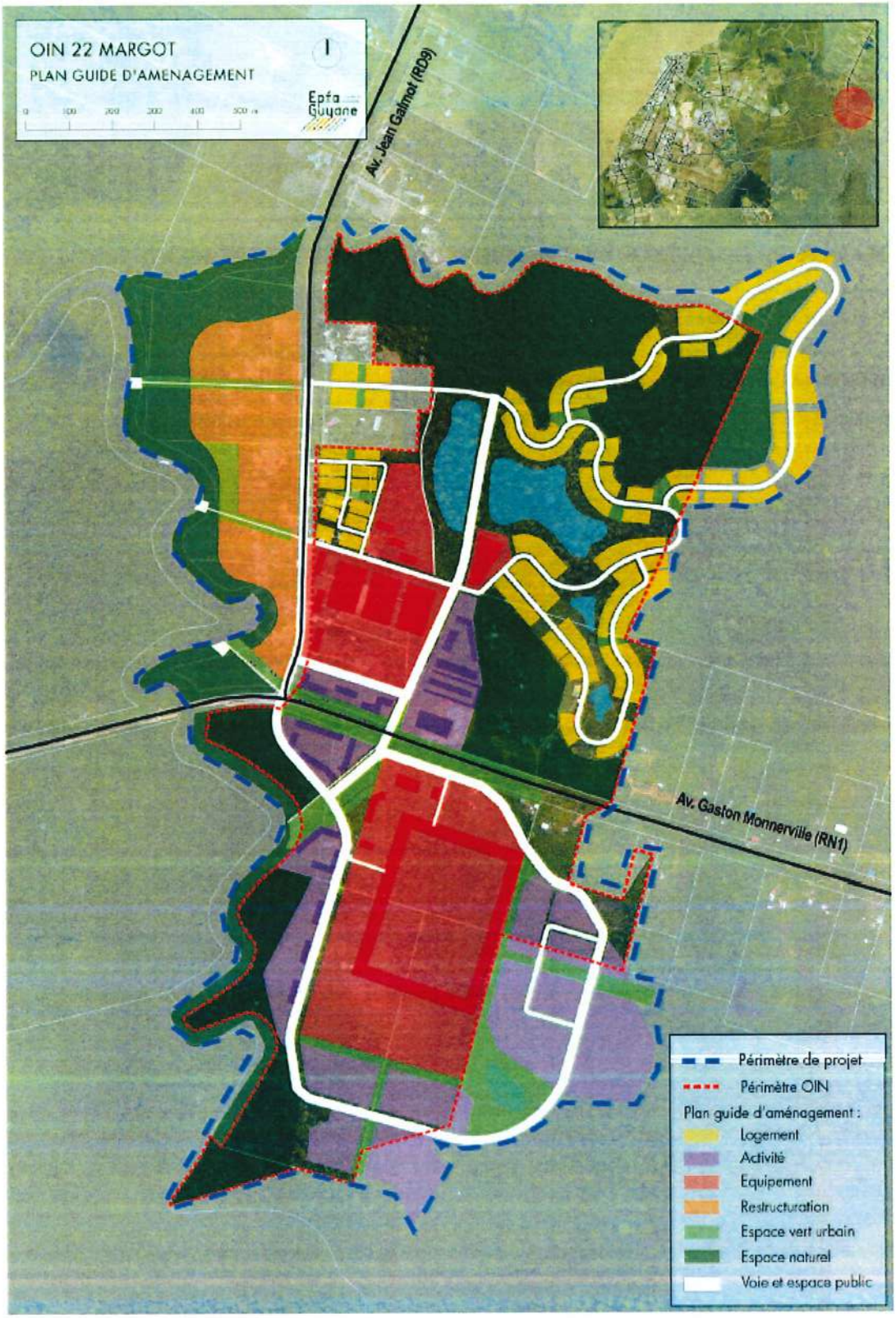
Il en découle des Orientations Stratégiques (OS) partagées entre les membres de la gouvernance auxquelles le projet urbain devra satisfaire :

- **OS n°1 :** Aménager le secteur en veillant à marquer l'entrée de ville symbole d'attractivité ;
- **OS n°2 :** Conserver la sensibilité écologique et l'attrait touristique de la crique et de la forêt préservée ;
- **OS n°3 :** Réaliser un maillage viaire permettant de désenclaver le site, en limitant le nombre d'accès à la RN et autorisant des modes de déplacement alternatifs à la voiture ;
- **OS n°4 :** Aménager le site en s'inscrivant dans une démarche durable ;
- **OS n°5 :** Donner de l'attractivité au site ;
- **OS n°6 :** Valoriser les composantes eaux, paysage et relief pour apporter une qualité paysagère à la future zone économique ;
- **OS n°7 :** Structurer l'habitat informel existant et implanter une offre de logement en lien avec des services et un pôle scolaire à destination des habitants de la RN1 et de la RD9 pour limiter le mitage des zones agricoles.

Article 3. La composition urbaine de l'OIN n°22-Margot

Le Plan Guide d'Aménagement traduit les intentions de composition urbaine à l'échelle globale du périmètre OIN n°22 Margot. Il se décline comme suit :

- Une zone d'activité et d'équipement impulsée aux abords et au Sud de la RN par la construction du Pôle Judiciaire et Pénitentiaire ;
- Un pôle d'habitat appuyé sur un quartier spontané restructuré et une nouvelle offre de logement en densification et en extension.

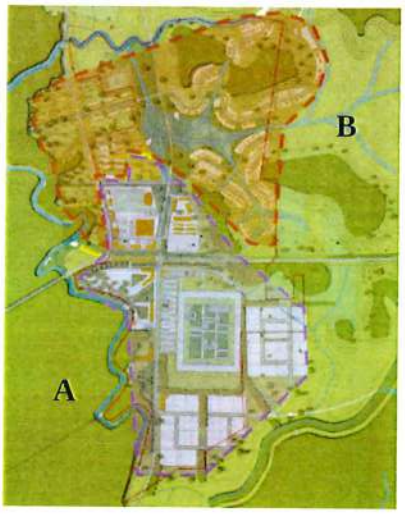


Article 4. Le phasage de l'OIN n°22-Margot

Il est envisagé un découpage opérationnel en deux phases successives :

A. ZAC Margot

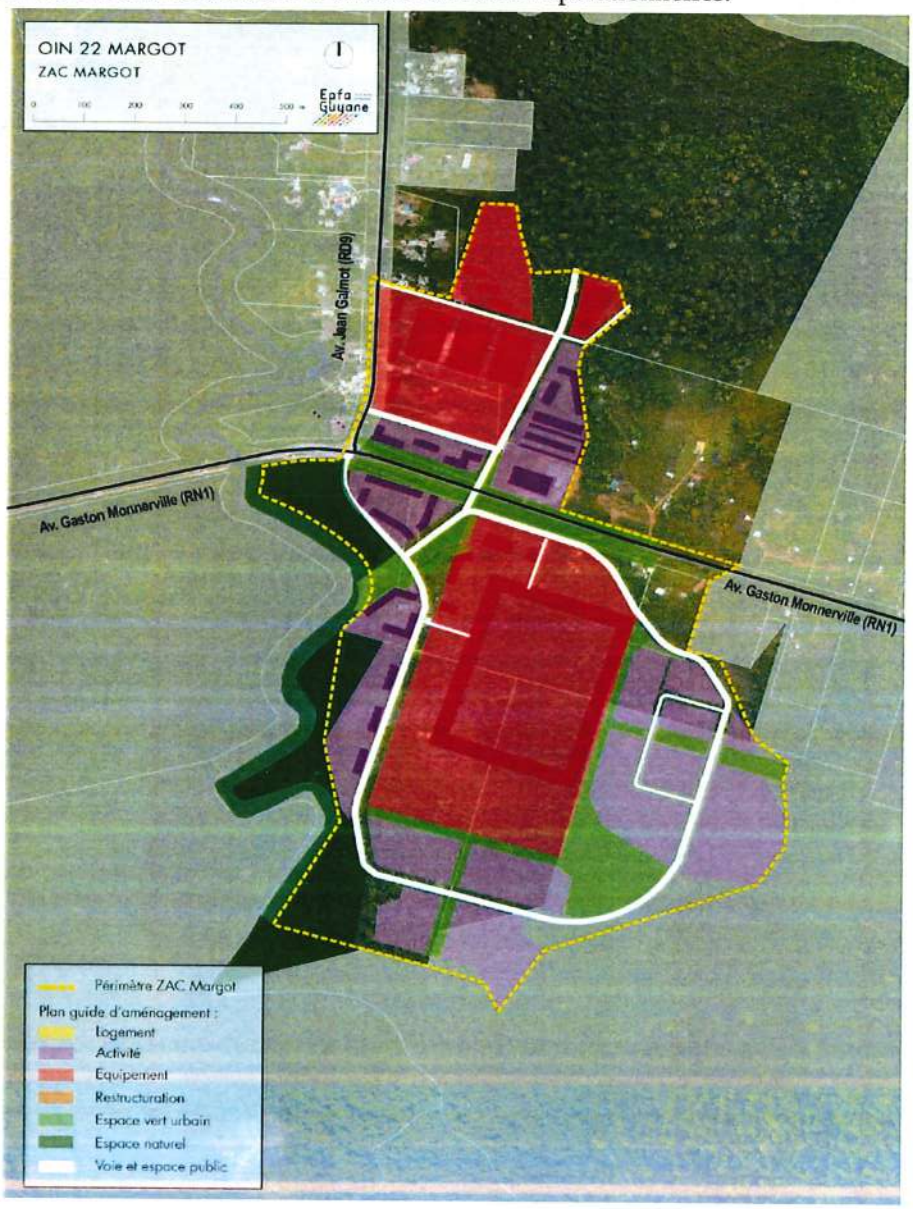
B. ZAC Crique Blanche



Au vu des objectifs stratégiques retenus par la gouvernance, l'opération débutera par la ZAC Margot, qui concernera l'aménagement de foncier dédié aux équipements publics et à l'activité économique.

Article 5. La programmation urbaine de la ZAC Margot

Les partenaires de l'OIN s'accordent à mettre en œuvre la programmation urbaine de la première ZAC : Margot. Les objectifs qualitatifs et quantitatifs sont indicatifs. Leur faisabilité devra être confirmée à l'issue des études opérationnelles.



Thème	Objectif qualitatif	Objectif Quantitatif
Aménagement	Un carrefour inter urbain structurant (giratoire) Un réseau de voies de desserte hiérarchisée Un réseau voies douces appuyé sur les voies et les espaces public Des espaces publics : places, carbets collectifs et numérique, aires de jeux… Un espace naturel urbain paysager à fonction (parc, bassin…)	1 6 km 4 km 20 000 m² 8 ha
Logements	Nouveaux logements créés Régularisations et amélioration de logements existants **Typologies :** Logements locatifs sociaux et très sociaux Auto-construction et Accession sociale à la propriété Lots libres **Formes urbaines :** Individuel / Mitoyen	450 50 20 % 40 % 40 % 70 % / 30 %
Activités et services	Locaux d'activité tertiaire et commerciale Hôtellerie d'affaires Artisanat et petit entreposage Locaux d'activité industrielle et de production	12 000 m² de sdp 4 000 m² de sdp 6 000 m² de sdp 16 ha
Équipements publics	Un pôle judiciaire et pénitentiaire Un groupe scolaire Centre de formation du sport Équipement public Une lagune d'assainissement	25 ha 20 classes 2,5 ha 1,5 ha 1,5 ha

Article 6. Les facteurs clés de réussite de l'OIN n°22-Margot

Afin de contribuer aux orientations stratégiques du projet OIN, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet ont été identifiés. Elles sont réalisées sous la responsabilité des parties prenantes de l'avenant de CIN désignées ci-après.

La maîtrise foncière :

Le projet se développe sur un périmètre global d'une superficie d'environ 146 ha dont environ 15 ha sont occupés de manière informelle et 13 ha sont des terrains privés.

La réussite du projet urbain nécessite une maîtrise progressive du foncier, assortie d'une communication importante en direction des habitants et étayés par des interventions de médiation.

L'acquisition de certains fonciers privés se révèle indispensable pour la réalisation du projet, et notamment la parcelle AX25, qui permet la desserte des terrains situés au sud de la RN1.

Pour se prémunir des éventuelles revendications et garantir une bonne lisibilité dans le planning de maîtrise foncière du projet, il sera nécessaire de mettre en place une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP).

L'insertion du projet dans les documents de planification

Les documents de planification, PLU et SAR, classent actuellement le secteur à vocation d'agriculture et d'activité économique avec des zones naturelles sur les franges Sud.

Pourtant, et comme le souligne les objectifs stratégiques définis lors de l'élaboration du plan guide d'aménagement, le carrefour Margot révèle aussi des enjeux de construction de logements, en lien avec la présence ancienne d'habitats et le développement des réseaux, d'équipements et services publics.

C'est ainsi l'opportunité de structurer un faubourg en entrée de ville qui vise une programmation logement visant à réduire le phénomène de mitage en augmentation dans les zones agricoles situées les longs des axes RN1 et RD9.
Selon son régime juridique, le Schéma d'Aménagement Régional doit respecter les dispositions nécessaires pour la mise en œuvre des opérations d'intérêt national. Compte tenu de la programmation envisagée, son adaptation est rendue nécessaire.
Sa mise en compatibilité pourra être approuvée suite à la demande du représentant de l'État selon le principe d'une déclaration d'utilité publique précédée d'un examen conjoint et d'une enquête publique.
Dans son projet de révision de PLU, la ville de Saint-Laurent du Maroni a déjà pris en compte cette programmation.

La programmation des équipements publics

Les partenaires associés au projet et pour lesquels des équipements publics relèvent de leur compétence s'engageront à démarrer les études de pré-programmation, de manière à pouvoir confirmer leur participation au moment des autorisations de réalisation de la ZAC. Les équipements publics identifiés à ce stade du projet concernent :

- la ville de Saint-Laurent du Maroni pour le groupe scolaire et l'alimentation en eau potable ;
- la Collectivité Territoriale de Guyane pour le palais omnisports régional.

Articulation des maîtrises d'ouvrage EPFAG/APIJ

Le projet du pôle judiciaire et pénitentiaire (PJP) porté par l'Agence pour l'Immobilier de la Justice (APIJ) sur un foncier de 25 ha au Sud de la RN1 constitue un des éléments majeurs du projet urbain élaboré pour l'OIN Margot.
Ces deux projets sont interdépendants l'un de l'autre et leur articulation permettra d'en garantir la réussite. Des échanges réguliers ont eu lieu entre l'APIJ et l'EPFAG, pour s'assurer de la prise en compte des contraintes et objectifs de chaque structure, tant sur le plan de la maîtrise foncière, de la conception des projets ou encore des échéances calendaires à tenir.
La participation financière de l'APIJ est à formaliser prochainement. Elle pourra se traduire au travers d'une convention de projet urbain partenarial signée avec le représentant de l'État dans laquelle seront précisés la nature, le budget et le calendrier des réalisations attendues, le montant de la participation et ses conditions de versement.

Le développement économique

De par sa situation géographique et la nature des équipements et services publics qui y sont envisagés, le projet de développement de l'activité économique du carrefour Margot devra se porter à l'échelle du rayonnement territorial.
La programmation sera complémentaire avec les actions menées par la CCOG et la ville pour ne pas générer de concurrence avec les opérations en cours : ZAE, ACV, NPNRU…
Des activités ou services d'intérêt général, actuellement non présents, mais jugés structurants, devront pouvoir s'implanter prioritairement, afin d'apporter des conditions requises aux porteurs de projets de l'Ouest guyanais : fourrière et recyclage automobile, centre de contrôle technique poids lourds, production d'énergie, grossiste pharmaceutique…
Un travail renforcé de marketing territorial sera nécessaire pour identifier les différents porteurs de projets.

Le traitement en entrée de ville

La connexion à la RN et le traitement des voiries en entrée de ville devront faire l'objet d'une attention particulière afin d'apaiser les flux et créer un véritable effet de porte révélant au public une centralité diversifiée valorisant la situation de croisée métropolitaine.

Les éléments distinctifs du vocabulaire pénitentiaire seront mis à distance par un filtre architectural et/ou paysager pour en limiter la perception depuis la route nationale et la centralité attenante.

La restructuration des quartiers d'habitat spontané

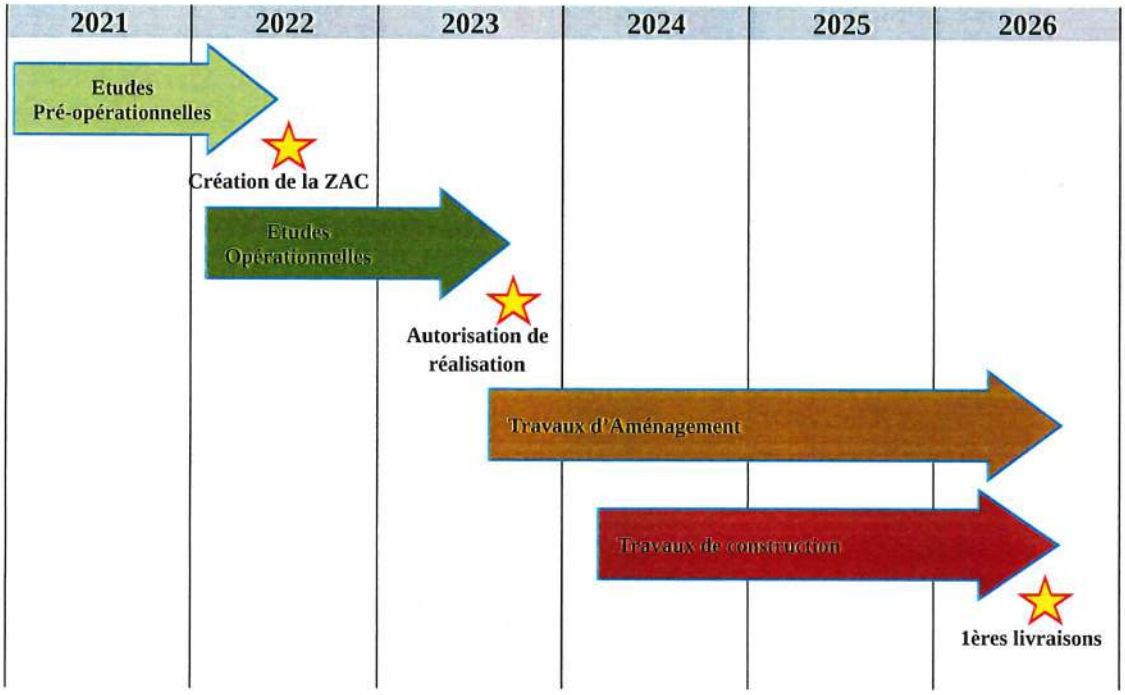
Le carrefour Margot est concerné par la présence d'un habitat spontané ancien dont la majorité du quartier se trouve à l'extérieur du périmètre OIN, en mitoyenneté, à l'Ouest.

Compte tenu de l'état général du bâti étudié au travers d'enquêtes individuelles, le plan guide d'aménagement a proposé de mener une opération de résorption de l'habitat spontané (RHS) pour permettre aux populations concernées d'accéder aux services de base, à des conditions dignes de logement et de sécuriser les tenures foncières lorsque les occupations seront compatibles avec le projet qui sera retenu.

Ce projet implique la concertation et la co-construction avec les publics concernés par l'action. Sa réussite dépendra de la capacité de la maîtrise d'ouvrage et des membres du comité de pilotage associé à coordonner et déployer leurs prérogatives dans leurs domaines de compétences.

Des études pré-opérationnelles devront être menées pour s'assurer des conditions de réalisation de cette opération et élaborer le projet de convention de programme.

Article 7. Le calendrier prévisionnel de la ZAC Margot



Article 8. Orientations stratégiques de l'OIN n°24-Vampires

Le périmètre OIN n°24 Vampires est situé en périphérie de l'aire agglomérée, à l'Est, à proximité de deux quartiers résidentiels importants que sont le quartier des Sables Blanc et la ZAC St-Maurice en construction.
Il s'étend sur 150 hectares tenus par la trame verte et bleue :

- la forêt des Malgaches, à l'Est, classée dans le Domaine Forestier Permanent (DFP) ;
- la crique Malgache au Nord ;
- la crique Vampires au Sud ;
- un corridor écologique terrestre identifié par le SAR à sa pointe Sud-Est.

Le diagnostic présenté en juillet 2019 a mis en exergue les éléments suivants :

- richesse écologique : deux criques, corridor écologique au Sud, forêt haute au Sud, forêt marécageuse au bord des criques ;
- 40 ha sont occupés par l'habitat spontané, soit environ 26 % de sa superficie, représentant 800 logements (cartographie participative Maroni Lab 2020) ;
- conditions de vie difficiles avec un manque de services de base (accès à l'eau potable, à l'énergie, au ramassage des ordures ménagères et à l'assainissement) qui se traduit par des risques sanitaires importants ainsi qu'une importante sur-occupation des habitations (présence de familles avec, entre 5,6 et 6,6 personnes par ménage) ;
- bonne accessibilité au centre-ville mais une grande partie des habitants existants ne sont pas motorisés et sortent peu du quartier ;
- nécessité de connecter le futur quartier au pôle d'équipements de Paul Castaing ;
- secteur assez accidenté, la moitié est en pente, et un tiers du foncier disponible n'est pas constructible (PPRI et trop fortes pentes) ;
- absence de réseaux primaires fonctionnels au sein du périmètre.

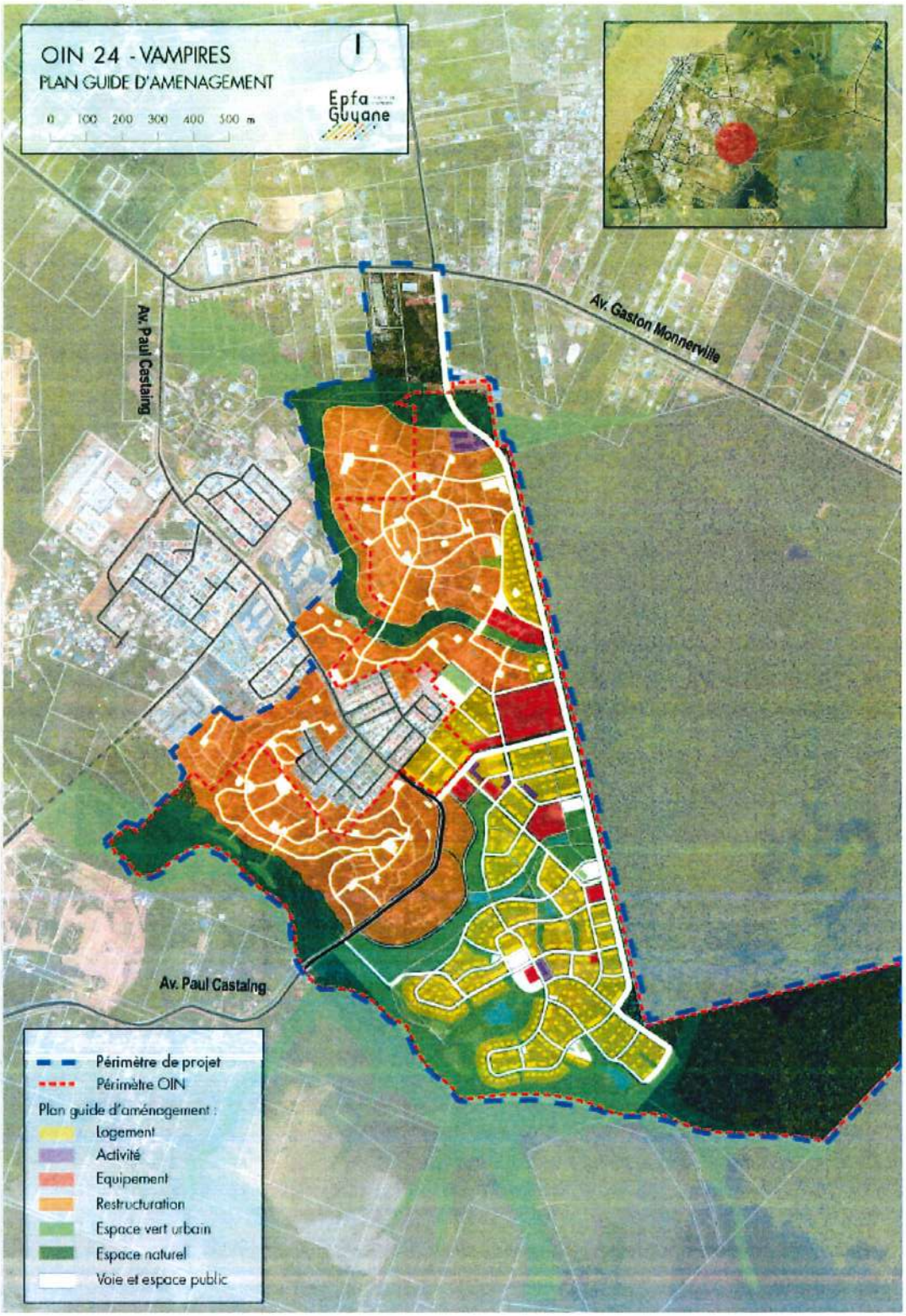
Il en découle des Orientations Stratégiques (OS) partagées entre les membres de la gouvernance auxquelles le projet urbain devra satisfaire :

- **OS n°1 :** Articuler les quartiers existants et les zones de projets par une trame urbaine et paysagère renforcée ;
- **OS n°2** : Anticiper et assurer les liaisons avec le centre-ville et avec les autres projets urbains comme « Culture Fatima » et « Malgaches », ainsi que la restructuration de la RN1 en entrée de ville, par des cheminements en modes actifs assurés depuis le centre-ville jusqu'à Margot ;
- **OS n°3** : Prévoir et optimiser les moyens de transports dans la ville, en intégrant la desserte des futurs quartiers ;
- **OS n°4** : Urbaniser prioritairement le foncier disponible et prévoir la question du relogement pour certaines familles des zones d'habitat spontané, en programmant un parc spécifique « type logements tiroirs » pour le relogement ;
- **OS n°5** : Favoriser la diversification résidentielle en proposant différents modes d'habitat ;
- **OS n°6** : Favoriser la diversification fonctionnelle en complément de la dominante résidentielle en favorisant de nouvelles activités économiques contextualisées et en complément de celles proposées en centre-ville ;
- **OS n°7** : Appuyer les nouveaux aménagements sur les aménités forestières et paysagères existantes (topographie, enjeux paysagers à préserver et mettre en valeur…) et notamment la crique Vampire comme support de modes doux au sein de la ville.

Article 9. La composition urbaine de l'OIN n°24-Vampires

Le Plan Guide d'Aménagement présenté le 16/01/2020 traduit les intentions de composition urbaine à l'échelle globale du périmètre OIN n°24 Vampires. Il se décline comme suit :

- un axe viaire structurant du Nord au Sud en limite avec le DFP avec deux connexions majeures à l'avenue Paul Castaing ;
- le développement de l'habitat et d'équipements sur les plateaux libres d'occupation ;
- la restructuration foncière et l'amélioration des logements des quartiers d'habitat spontané.



Article 10. Le phasage de l'OIN n°24-Vampires

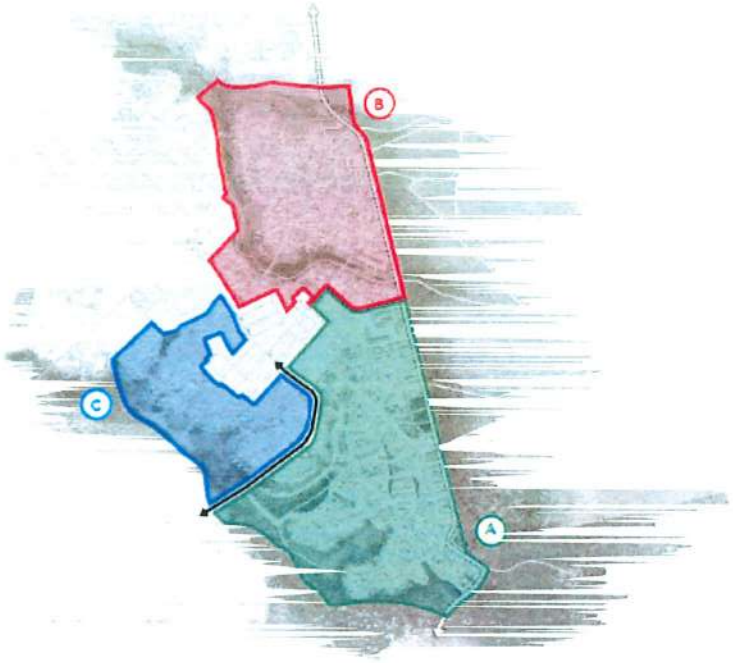
Il est envisagé un découpage opérationnel en trois ZAC successives :

A. ZAC Château d'eau

B. ZAC Colombie

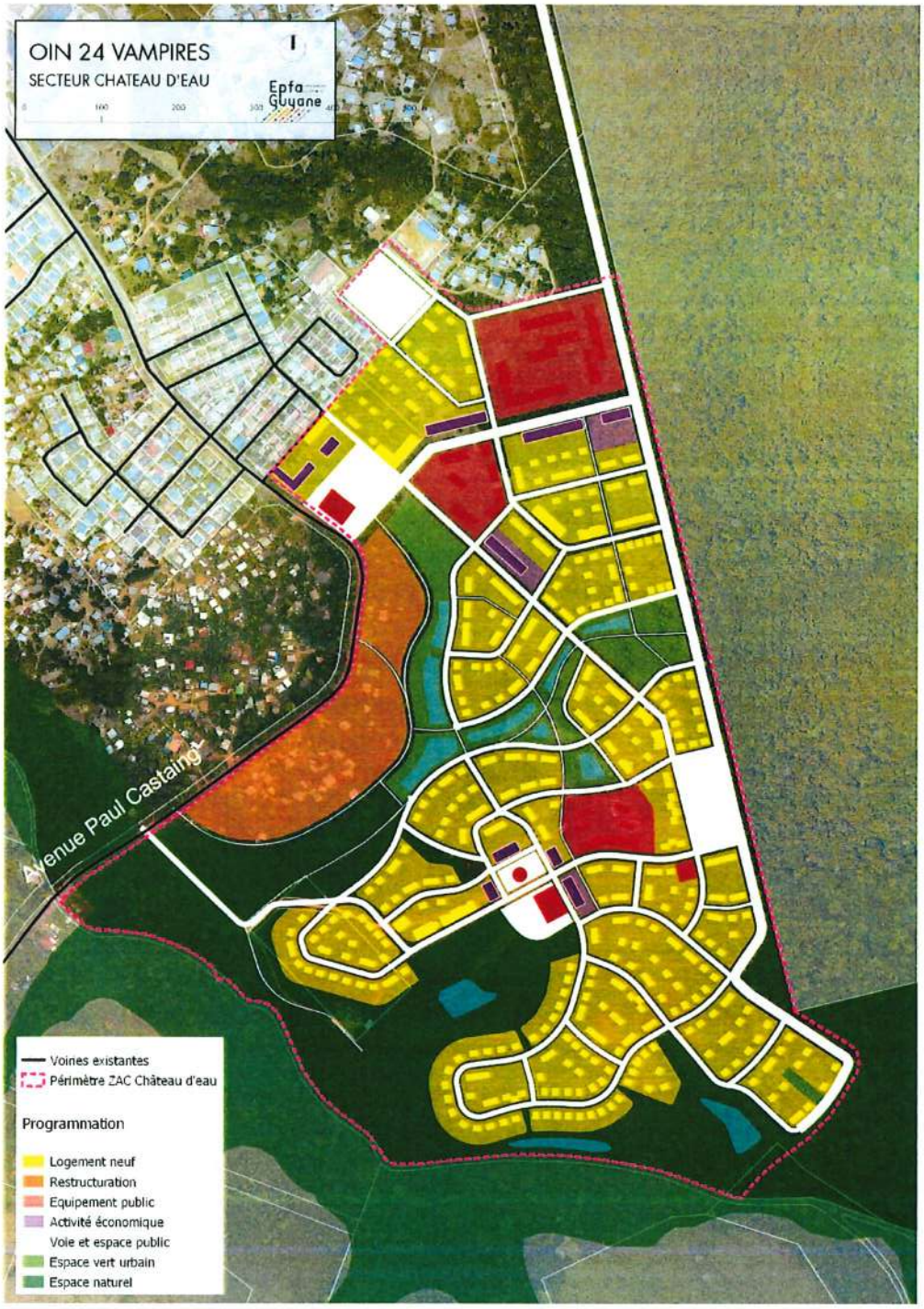
C. ZAC Chekepatty

Au vu des objectifs stratégiques retenus par la gouvernance, l'opération débutera par la ZAC Château d'eau.



La ville de Saint-Laurent du Maroni a souhaité pouvoir assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération de restructuration urbaine sur le secteur de Chekepatty. L'État a procédé à la cession gratuite de ses terrains situés sur l'emprise de ce secteur au bénéfice de la ville en 2021.

Article 11. La programmation urbaine de la ZAC Château d'eau



Les partenaires de l'OIN s'accordent à mettre en œuvre la programmation urbaine de la première ZAC : Château d'eau. Les objectifs qualitatifs et quantitatifs sont indicatifs. Leur faisabilité devra être confirmée à l'issue des études opérationnelles.

Thème	Objectif qualitatif	Objectif Quantitatif
Aménagement	Un axe viaire Nord-Sud structurant	2 km
	Un réseau de voies de desserte hiérarchisée	7 km
	Un réseau voies douces appuyé sur les voies et les espaces publics	2 km
	Des espaces publics : places, carbets collectifs et numérique, aires de jeux…	17 000 m²
	Un espace naturel urbain à vocation de régulation hydraulique	77 000 m²
Logements	Nouveaux logements créés	Entre 400 et 600
	Régularisations et amélioration de logements existants	50
	Typologies :	
	Logements locatifs sociaux et très sociaux	50 %
	Auto-construction et Accession sociale à la propriété	25 %
	Lots libres	25 %
	Formes urbaines :	
	Individuel / Mitoyen / Collectif	50 % / 25 % / 25 %
Activités et services	Commerces de proximité et activités en rez-de-chaussée	4 000 m²
Équipements publics	Deux groupes scolaires	19 classes
	Un collège	850 élèves
	Un pôle petite enfance	50 places
	Une halle sportive	1 200 m²
	Une halle polyvalente	1 000 m²
	Une maison de santé	450 m²
	Un équipement culturel	1 000 m²
	Une maison de quartier / ressourcerie	1 000 m²
	Un terrain de football de proximité	1
	Un plateau sportif	1

Article 12. Les facteurs clés de réussite de l'OIN n°24-Vampires

Afin de contribuer aux orientations stratégiques du projet OIN, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet ont été identifiés. Ces dernières sont réalisées sous la responsabilité des parties prenantes de l'avenant de CIN désignées ci-après.

La maîtrise foncière

Le projet se développe sur un périmètre global d'une superficie d'environ 153 ha dont 40 ha sont occupés de manière informelle.

La réussite du projet urbain nécessite une maîtrise progressive du foncier, assortie d'une communication importante en direction des habitants et étayés par des interventions de médiation.

Les propriétés foncières sont essentiellement publiques : État et ville de Saint-Laurent du Maroni. Ces derniers s'engagent à faciliter la cession de leurs fonciers.

Seul un terrain de 2 ha appartient à un propriétaire privé. Pour se prémunir des éventuelles revendications et garantir une bonne lisibilité dans le planning de maîtrise foncière du projet, il sera nécessaire de mettre en place une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP).

L'insertion du projet dans les documents d'urbanisme

Une évolution du PLU sera nécessaire pour autoriser le projet (secteur majoritairement en zone à aménager différée), notamment pour la partie Sud du secteur (pourtour du Château d'eau).

Les partenaires mettront tout en œuvre pour sécuriser les procédures de mise en compatibilité des documents d'urbanisme nécessaires (porter à connaissance, révision du PLU, DUP ou DP valant mise en compatibilité, etc).

Pour ce faire, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative au secteur sera élaborée et identifiera les invariants permettant d'inscrire les futurs aménagements en concordance avec le projet urbain plus global de la commune.

La programmation des équipements publics

Les partenaires associés au projet et pour lesquels des équipements publics relèvent de leur compétence s'engageront à démarrer les études de pré-programmation, de manière à pouvoir confirmer leur participation au moment des autorisations de réalisation de la ZAC. Les équipements publics identifiés à ce stade du projet concernent :

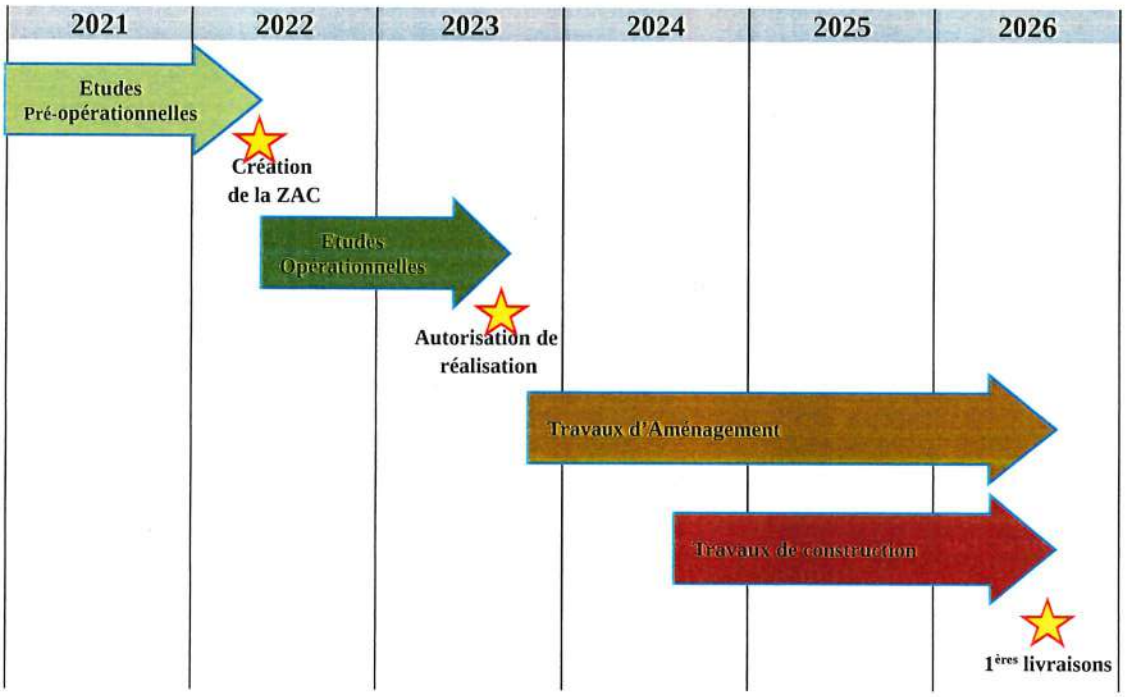
- la ville de Saint-Laurent du Maroni pour le groupe scolaire ;
- la Collectivité Territoriale de Guyane pour le collège.

L'intégration du quartier à la ville

Cette première phase doit aussi être l'occasion de proposer de nouveaux itinéraires qui confortent le réseau de déplacement de la ville pour satisfaire à la première phase et en prévision des phases ultérieures. Pour ce faire, il est nécessaire d'aménager en première phase une voie structurante qui rejoindra la route de Fatima afin d'assurer une continuité directe vers les quartiers Nord.

Cette infrastructure nécessitera de mettre en place un financement dédié compte-tenu de sa vocation à l'échelle de la ville et pour ne pas déséquilibrer le bilan du projet OIN.

Article 13. Le calendrier prévisionnel de la ZAC Château d'eau



Article 14. L'accompagnement du changement

Le projet de gestion

Les acteurs concernés s'engagent à mettre en place un projet partenarial de gestion urbaine de proximité. L'objectif est d'identifier les impacts du projet en matière d'usages, d'entretien et de sûreté.

Les axes stratégiques sur lesquels le projet de gestion devra s'appuyer concerneront en particulier :

- les domanialités, les responsabilités et les modalités de gestion ;
- l'entretien et la maintenance ;
- la gestion des déchets, encombrants, épaves ;
- la promotion de la tranquillité publique et résidentielle ;
- l'accompagnement de l'arrivée des nouveaux habitants ;
- la mise en place et l'animation des actions de proximité dans le quartier.

Les mesures d'insertion par l'activité économique

Les différents maîtres d'ouvrage publics ou privés devront s'engager à appliquer les dispositions du Plan local pour l'insertion et l'emploi (PLIE), en partenariat avec l'Association pour l'emploi et l'insertion en Guyane (APEIG) :

- objectif quantitatif : réserver 7 % des heures travaillées à des personnes en parcours d'insertion ;
- objectif qualitatif : favoriser les parcours permettant aux bénéficiaires d'acquérir des compétences et de construire la trajectoire de l'emploi (contrats en alternance, formation, durée des contrats).

Article 15. La démarche Eco-quartier

Les partenaires s'engagent à prendre en compte la démarche éco-quartier pour ces OIN.

Pour s'inscrire dans la démarche « éco-quartier », les projets devront répondre aux 20 engagements de la charte éponyme regroupés en 4 principes majeurs :

- la nécessité de faire du projet autrement en impliquant tous les acteurs de la ville, du citoyen à l'élu, les partenaires de l'aménagement mais aussi par l'offre d'outils de concertation et de suivi pour garantir la qualité du projet dans la durée et dans l'usage ;
- la contribution à l'amélioration du quotidien par la conception d'un cadre de vie sain et sûr pour les habitants et les usagers des espaces publics et privés. Favoriser le vivre ensemble, la mixité et l'intégration sociales et intergénérationnelles ;
- la participation au dynamisme économique et territorial ;
- la réduction de l'impact sur l'environnement, la gestion responsable des ressources et de l'adaptation au changement climatique.

Article 16. Validation et signatures

Au regard des éléments qui précèdent et conformément au Contrat d'Intérêt National de la Communauté des Communes de l'Ouest Guyanais, les signataires s'engagent notamment à mettre en œuvre les opérations, aménagements nécessaires pour satisfaire aux ambitions de l'OIN et à intervenir au sein du périmètre opérationnel pour répondre aux enjeux identifiés plus haut.

Signé à Cayenne , le 28/04/2022 .

Monsieur Le Préfet de la Région Guyane Thierry QUEFFELEC PREFECTURE DE LA GUYANE Le Préfet Thierry QUEFFELEC	Monsieur le Président de la Collectivité Territoriale de Guyane Gabriel SERVILLE Collectivité Territoriale de Guyane Le Président Gabriel SERVILLE
Madame La Présidente de la Communauté des Communes de l'Ouest Guyanais Sophie CHARLES MAIRIE DE ST-LAURENT-DU-MARONI Guyane Française Le Maire Sophie CHARLES	Madame le Maire de la Commune de Saint-Laurent du Maroni Sophie CHARLES MAIRIE DE ST-LAURENT-DU-MARONI Guyane Française La 2ème Adjointe Bénédicte FJEKE
Monsieur le Directeur de l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane Denis GIROU Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane - EPFA Guyane La Fabrique Amazonienne 14, Esplanade de la Cité d'Affaire 97351 MATOURY	

Annexe 3

Délibération n°2020-20-10/1 du Conseil d'administration de l'EPFA Guyane du 26 novembre 2020, relative à l'approbation des objectifs et modalités de la concertation en vue de la création de la zone d'aménagement concerté Margot à Saint Laurent du Maroni

DELIBERATION N°2020-20-10/1

Relative à l'approbation des objectifs et modalités de la concertation en vue de la création de la Zone d'Aménagement Concerté MARGOT à Saint-Laurent du Maroni

---

Le Conseil d'administration,

Vu le décret 2016-1865 du 23 décembre 2016 portant création de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane,

Vu la note de présentation annexé dans le rapport de séance,

Après en avoir délibéré lors de la présente 20ème séance du 26 Novembre 2020,

DECIDE :

Article 1 : D'engager la concertation en vue de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur la Commune de Saint-Laurent du Maroni dans le quartier dit « MARGOT » avec un périmètre de concertation préalable défini dans le plan en annexe, et associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées pendant tout la durée de l'élaboration du projet.

Article 2 : D'approuver les objectifs poursuivis pour cette opération :

- Répondre aux besoins du territoire en termes d'activités économiques et d'équipements publics et de logements ;
- Qualifier l'entrée de l'agglomération en proposant des infrastructures rayonnant à l'échelle du bassin de vie de l'Ouest Guyanais ;
- Apporter des solutions d'implantation aux activités d'intérêt général nécessaires et non présentes localement ;
- Offrir des espaces publics de qualité préservant la richesse naturelle et paysagère du secteur : valoriser les accroches physiques avec la Crique Malgaches et le Domaine Forestier Permanent de la forêt des Malgaches ;
- Optimiser la gestion des ressources naturelles ;
- S'inscrire dans un processus de concertation et de gouvernance partagée ;
- Inscrire les opérations dans une démarche de qualité environnementale durable.

Article 3 : D'approuver les modalités de la concertation pour cette opération :

- Sensibilisation de la population par voie de communiqué de presse locale ;
- Réunions d'échange avec les acteurs clés du projet ;
- Mise à disposition d'une plaquette d'information dans les lieux de proximité accessibles au public ;
- Organisation d'une exposition, en mairie, expliquant le projet et la mise à disposition d'un registre destiné à recevoir les avis du public dans un lieu accessible au public ;
- Tenue d'une réunion publique ;
- Mise en place d'une page internet d'information sur le projet (EPFAG).

Article 4 : De participer, avec l'autorité compétente, à l'organisation de la procédure de participation du public par voie électronique conformément aux articles L. 123-19 et R. 123-46-1 du Code de l'environnement, notamment la prise en charge des frais afférents.

Article 5 : De charger le directeur de l'exécution de la présente délibération.

A Matoury le, 26 Novembre 2020

Le Président de Conseil d'Administration

Pour le préfet, le sous-préfet
secrétaire général des services de l'État

Paul-Marie CLAUDON

Annexe 4

Arrêté préfectoral R03-2020-11-12-008
du 12 novembre 2020,
déclarant l'utilité publique le projet de
construction d'un établissement pénitentiaire,
d'un palais de justice et des équipements liés
sur le territoire de la commune
de Saint Laurent du Maroni,
dans le secteur Carrefour Margot
de l'Opération d'Intérêt National

PRÉFET
DE LA RÉGION
GUYANE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Générale de l'Administration

Direction du Juridique
et du Contentieux

Service Administration
générale et Procédures
juridiques

ARRETE préfectoral n° R03-2020-11-12-008

Déclarant d'utilité publique le projet de construction d'un établissement pénitentiaire, d'un palais de justice et des équipements liés sur le territoire de la commune de Saint-Laurent du Maroni, dans le secteur « Carrefour Margot » de l'opération d'intérêt national, et valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Laurent du Maroni

Le préfet de la région Guyane
Chevalier de l'Ordre national du Mérite

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L.1, L.121-1 et suivants, L.23-1, L.23-2, L.122-5, R.121-1, R.131-14, et R.112-4 à R.112-7 ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1 et suivants, L.123-1 et suivants et R.122-1 et suivants ; R.122-2, rubrique 39, R.122-5 et R.123-1 à R.123-33 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-54 à L.153-59, R.153-13 à R.153-14 et R.153-20 à R.153-22;

VU le code général de la propriété des personnes publiques ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU la loi n° 46-451 du 19 mars 1946 tendant au classement comme départements français de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Réunion et de la Guyane française ;

VU l'ordonnance modifiée n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'état d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, notamment son article 7 ;

VU la loi n°2020- 546 du 11 mai 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire et complétant ses dispositions ;

VU le décret n°47-1018 du 7 juin 1947 relatif à l'organisation départementale et à l'institution préfectorale dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane française, de la Martinique et de la Réunion ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret n°2016-1736 du 14 décembre 2016 inscrivant l'aménagement des principaux pôles

urbains de Guyane parmi les opérations d'intérêt national (OIN) mentionnées à l'article R.102-3 du code de l'urbanisme ;

VU le décret du 10 juillet 2019 portant nomination de M. Marc DEL GRANDE, sous-préfet hors classe, préfet de la région Guyane, préfet de la Guyane ;

VU le décret n°2019-894 du 28 août 2019 relatif à l'organisation et aux missions des services de l'État en Guyane ;

VU le décret du 1er janvier 2020 relatif à la nomination de M. Paul-Marie CLAUDON, sous-préfet hors classe, en qualité de secrétaire général des services de l'État, responsable de la coordination des politiques publiques, auprès du préfet de la région Guyane ;

VU les accords de Guyane signés le 21 avril 2017- Protocole « Pou Lagwiyann dékolé » - relatifs aux engagements de l'État portant sur la construction d'un établissement pénitentiaire et d'un palais de justice sur la commune de Saint-Laurent du Maroni ;

VU le plan immobilier pénitentiaire « 15 000 places » du 18 octobre 2018 ;

VU le programme immobilier judiciaire relatif à la réorganisation des juridictions prévu par la loi du 23 mars 2019 de programmation de la justice 2018-2022 ;

VU la convention foncière opérationnelle conclue le 29 mai 2019 entre l'agence publique pour l'immobilier de la justice (l'APIJ) et l'établissement public foncier et d'aménagement de la Guyane (EPFAG) relative au portage foncier en vue de la réalisation du projet ;

VU l'ouverture au public d'un droit d'initiative du 7 janvier 2019 au 13 mai 2019, sollicitant auprès du préfet de la Guyane l'organisation d'une concertation préalable ;

VU qu'aucun droit d'initiative n'a été exercé durant cette concertation préalable ;

VU le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Laurent du Maroni ;

VU le porter à connaissance de l'État relatif au projet de cité judiciaire et d'établissement pénitentiaire du 24 juin 2019, au titre de l'article L.132-2 du code de l'urbanisme, dans le cadre de la révision générale du PLU de la commune de Saint-Laurent du Maroni ;

VU la décision du 25 octobre 2019, après examen au cas par cas, de la mission régionale d'autorité environnementale de Guyane de dispenser d'évaluation environnementale la mise en compatibilité du PLU ;

VU l'arrêté préfectoral n°2019-022 du 11 juin 2019, modifié par l'arrêté n°2019-79 du 2 décembre 2019, portant prescription de diagnostic archéologique concernant le projet de Palais de Justice et d'établissement pénitentiaire au lieu-dit crique Margot, commune de Saint-Laurent du Maroni ;

VU le dossier constitué par l'APIJ, maître d'ouvrage représentant le ministère de la justice, contenant les pièces et éléments exigés au titre de chacune des procédures relatives à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) de l'opération, comprenant notamment une étude d'impact et son résumé non technique, et à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Laurent du Maroni, constaté complet par la direction du juridique et du contentieux le 31 janvier 2020 ;

VU la saisine du maire de Saint-Laurent du Maroni du 20 février 2020 sur le fondement de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;

VU les avis du secrétariat général pour l'investissement (SGPI) rendus respectivement le 24 octobre 2019 pour le programme immobilier pénitentiaire « 15 000 places », et le 7 janvier 2020 pour le projet de cité judiciaire de Saint-Laurent du Maroni ;

VU l'avis sur le projet de la formation d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) du 22 avril 2020 et le mémoire en réponse de l'APIJ du 26 mai 2020 ;

VU l'avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 9 juin 2020 ;

VU le procès-verbal du 18 juin 2020 de l'examen conjoint du 4 juin 2020 relatif à la mise en compatibilité du PLU ;

VU l'avis de la commune de Saint-Laurent du Maroni en date du 29 juin 2020 sur le projet de mise en compatibilité du PLU ;

VU la décision du 6 décembre 2019 fixant la liste d'aptitude aux fonctions de commissaires enquêteurs pour l'année 2020 ;

VU l'ordonnance n°E20000005/97 du 20 mai 2020 du président du Tribunal Administratif de Cayenne, désignant une commission d'enquête et nommant M. Eric HERMANN en qualité de président de cette commission, Mme Maryse GAUTHIER et M. Gilbert MARIEMA en tant que membres titulaires ;

VU l'arrêté préfectoral n°R03-2020-01-30-001 du 30 janvier 2020 fixant pour l'année 2020 la liste des journaux habilités à publier les annonces judiciaires et légales pour le département de la Guyane ;

VU l'arrêté préfectoral n°R03-2020-06-03-001 du 03 juin 2020 portant ouverture de l'enquête publique relative à la DUP et à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Laurent du Maroni relative au projet d'implantation d'un établissement pénitentiaire d'une capacité de 500 places et d'un palais de justice et ses équipements liés sur la commune de Saint-Laurent du Maroni, modifié par les arrêtés préfectoraux n°R03-2020-06-23-002 du 23 juin 2020 n°R03-2020-07-11-001 du 11 juillet 2020 ;

VU la décision de la commission d'enquête de prolonger l'enquête publique jusqu'au 24 août 2020 inclus ;

VU le rapport, les conclusions et l'avis de la commission d'enquête du 15 octobre 2020 ;

VU le courrier de l'APIJ du 29 octobre 2020 demandant au préfet de la Guyane de se prononcer sur l'utilité publique du projet de construction d'un établissement pénitentiaire et d'un palais de justice emportant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Laurent du Maroni ;

VU la délibération du 5 novembre 2020 par laquelle le conseil municipal de la commune de Saint-Laurent du Maroni émet, à l'unanimité, un avis favorable au dossier de mise en compatibilité du PLU ;

CONSIDERANT que l'enquête publique relative à la DUP et à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Laurent du Maroni, avec le projet d'implantation d'un établissement pénitentiaire d'une capacité de 500 places, ainsi qu'un palais de justice et des équipements liés sur la commune de Saint-Laurent du Maroni, initialement prévue du 03 juin 2020 au 02 juillet 2020 a été prorogée du 11 juillet 2020 jusqu'au 14 août 2020 inclus, et que, par décision de la commission d'enquête du 13 août 2020, l'enquête publique a été prolongée de 10 jours, soit jusqu'au 24 août inclus ;

CONSIDERANT que les avis d'ouverture et de prorogation de l'enquête publique ont été publiés dans l'Apostille et Guyaweb les 5 juin, 26 juin, 15 juillet et 29 juillet 2020 ; qu'ils ont été publiés sur le site internet des services de l'État, sur le site internet de l'APIJ et affichés en mairie de Saint-Laurent du Maroni, à la sous-préfecture de Saint-Laurent du Maroni et en mairie de Cayenne et affiché sur le site d'implantation jusqu'au 24 août 2020 inclus ;

CONSIDERANT que la bonne information du public a été renforcée par la diffusion des annonces radio sur les stations de « Guyane la 1ère » et « de Radio Péyi » les 22 et 30 juillet, les 2, 6, 11 et 13 août 2020 et par la tenue d'une réunion collective organisée par la commission d'enquête le 21 août 2020 ;

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport et des conclusions de la commission d'enquête du 15 octobre 2020 :
- sur la déclaration d'utilité publique : un avis favorable avec réserve ;
- sur la mise en compatibilité du PLU : un avis favorable à la création d'un sous-zonage, un avis défavorable à l'ajout de l'étude d'entrée de ville dans le rapport de présentation du PLU, un avis favorable avec réserve s'agissant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et un avis défavorable à l'amendement au règlement graphique et littéral ;

CONSIDERANT les modifications du dossier de mise en compatibilité du PLU en réponse aux avis émis lors des consultations ;

CONSIDERANT la volonté de l'APIJ de poursuivre le projet de construction d'un établissement pénitentiaire, d'un palais de justice ainsi que des équipements liés sur la commune de Saint-Laurent du Maroni ;

CONSIDERANT que la majorité des institutions judiciaires guyanaises sont concentrées dans l'agglomération de la ville de Cayenne, que l'unique établissement pénitentiaire est situé à Rémire-Montjoly avec un taux de suroccupation de 149,9 % au 1er janvier 2019 et que l'Ouest guyanais connaît un important développement démographique ;

CONSIDERANT que les accords de Guyane signés le 21 avril 2017 et le plan d'urgence associé, la loi de programmation 2018-2022 et de réforme de la justice du 23 mars 2019 visant à offrir « une justice plus lisible, plus accessible, plus rapide et plus efficace au service des justiciables, des citoyens et de ceux qui rendent la justice » et le plan immobilier pénitentiaire national « 15 000 places » du 18 octobre 2018 ont entériné la construction d'un établissement pénitentiaire et d'un palais de justice dans la commune de Saint-Laurent du Maroni ;

CONSIDERANT le document ci-après annexé qui expose les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet d'implantation d'un établissement pénitentiaire d'une capacité de 500 places et d'un palais de justice, et ses équipements liés, sur la commune de Saint-Laurent du Maroni (annexe 2) ;

CONSIDERANT qu'au regard de l'exposé susvisé, le projet considéré présente un intérêt général et qu'il y a donc lieu de déclarer son utilité publique ;

SUR proposition du secrétaire général des services de l'État en Guyane ;

ARRETE :

Article 1 : Déclaration d'utilité publique

Le projet de construction d'un établissement pénitentiaire d'une capacité de 500 places et d'un palais de justice, ainsi que de ses équipements liés, au lieu-dit « carrefour Margot » sur la commune de Saint-Laurent du Maroni, est déclaré d'utilité publique pour une durée de cinq (5) ans renouvelable, conformément au plan général des travaux annexé au présent arrêté (annexe 1), au bénéfice de APIJ intervenant au nom et pour le compte de l'Etat.

Cette opération vise à créer sur un site de 25 hectares un palais de justice, un établissement pénitentiaire, des locaux pour la protection judiciaire de la jeunesse et un service pénitentiaire d'insertion et de probation.

Conformément aux dispositions de l'article L.122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le document joint au présent arrêté (annexe 2) expose les motifs et considérations justifiant l'utilité publique de l'opération.

Article 2 : La mise en compatibilité du PLU

La déclaration d'utilité publique de ce projet emporte mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Laurent du Maroni conformément au dossier figurant en annexe du présent arrêté (annexes 3 et 3bis).

Article 3 : Prescriptions spécifiques

Conformément aux dispositions de l'article L.122-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et au I de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage est tenu de respecter les prescriptions contenues dans l'étude d'impact, les mesures destinées à éviter, réduire et compenser les incidences négatives notables du projet sur l'environnement et la santé humaine ainsi que les modalités de suivi associées telles que fixées et détaillées en annexe du présent arrêté (annexe 4).

Le maître d'ouvrage informera le Préfet de la Guyane de la mise en œuvre des prescriptions prévues au présent article.

Article 4 : Formalités de publicité

Le présent arrêté sera affiché pendant deux mois à la mairie de Saint-Laurent du Maroni, où ses annexes seront tenues à la disposition du public. Il sera justifié de l'accomplissement de cette formalité par la production d'un certificat par le maire.

Le préfet de la Guyane fera procéder, aux frais de l'APIJ, à la publication en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de la Guyane d'un avis au public informant ce dernier de la déclaration d'utilité publique du projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Laurent du Maroni. Cet avis mentionnera l'affichage du présent arrêté en mairie de Saint-Laurent du Maroni.

Le présent arrêté, et ses annexes, seront également publiés au recueil des actes administratifs des services de l'État en Guyane et insérés sur le site internet des services de l'Etat en Guyane (www.guyane.gouv.fr) à la rubrique suivante : Accueil > Actualités > Enquêtes publiques > 2020 > Enquête publique sur le projet d'implantation d'un établissement pénitentiaire d'une capacité de 500 places et un palais de justice, et ses équipements liés, sur la commune de Saint-Laurent du Maroni.

Le dossier final complet de DUP sera mis à disposition du public à la mairie de Saint-Laurent du Maroni et à la direction générale de l'administration des services de l'État en Guyane (Direction juridique et contentieux – rue Élisa Robertin – Bâtiment Héder RDC – 97300 Cayenne).

Article 5 : Diffusion

Le présent arrêté et ses annexes seront adressés :

- au maire de la commune de Saint-Laurent du Maroni ;
- à l'APIJ.

Copie en sera par ailleurs transmise au président de la commission d'enquête.

L'APIJ transmettra au maire de la commune de Saint-Laurent du Maroni les pièces relatives à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme au format défini par le conseil national de l'information géographique (CNIG), de manière à être publiables sur le géoportail de l'urbanisme.

Article 6 : Entrée en vigueur du PLU mis en compatibilité

Le PLU mis en compatibilité est exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées à l'article 4 du présent arrêté, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Article 7 : Voies et délais de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans un délai de deux mois à compter de la date de la dernière formalité de publicité accomplie, devant le tribunal administratif de Cayenne, 7 rue Schoelcher, BP 5030, 97305 Cayenne Cedex.
Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyen » accessible par le site Internet www.telerecours.fr .

Il est également susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux, auprès du Préfet de la Guyane, dans le même délai.

Article 8 : Exécution

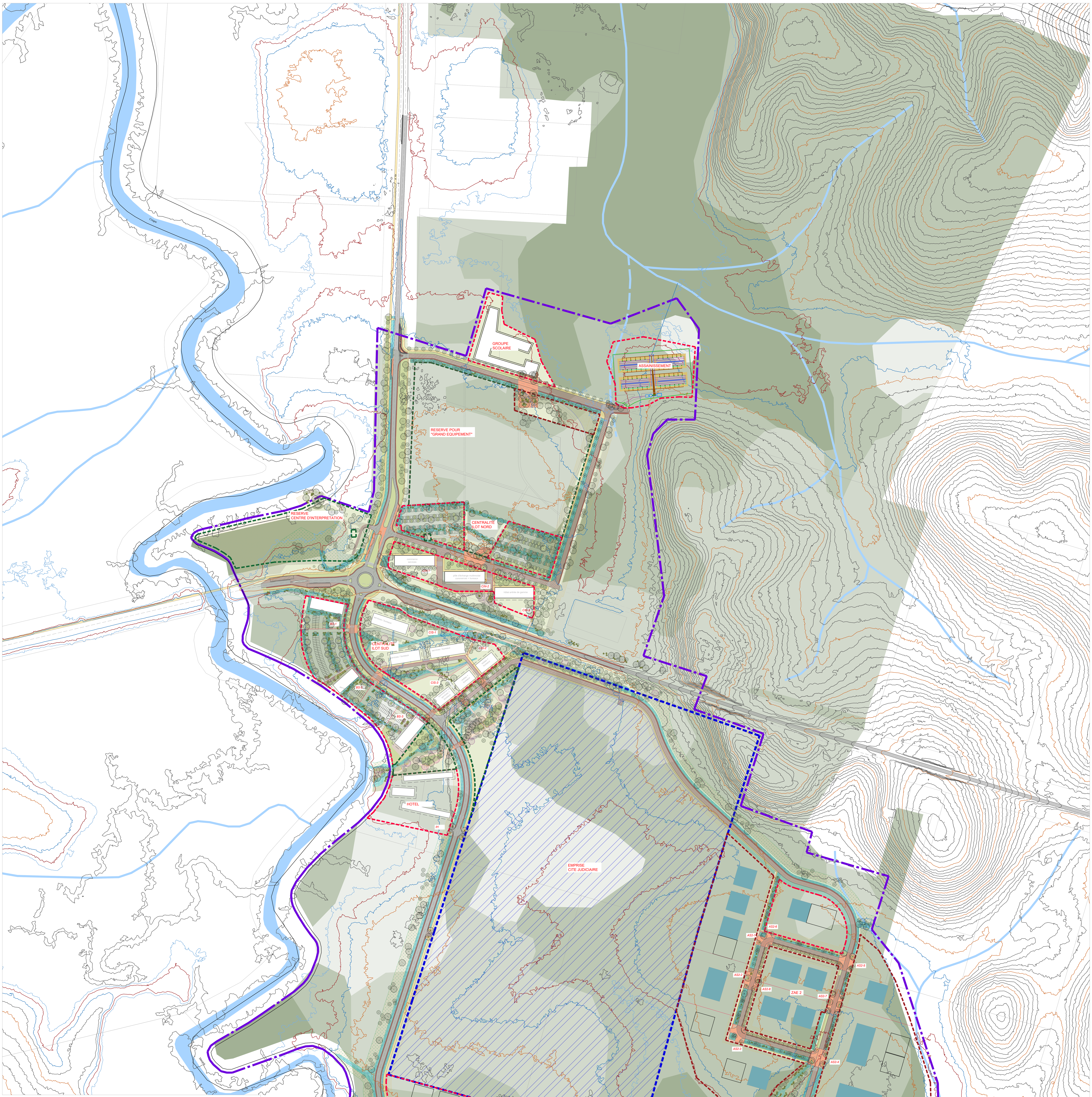
Le secrétaire général des services de l'État, le maire de Saint-Laurent du Maroni, le sous-préfet de l'arrondissement de Saint-Laurent du Maroni et la directrice générale de l'APIJ sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

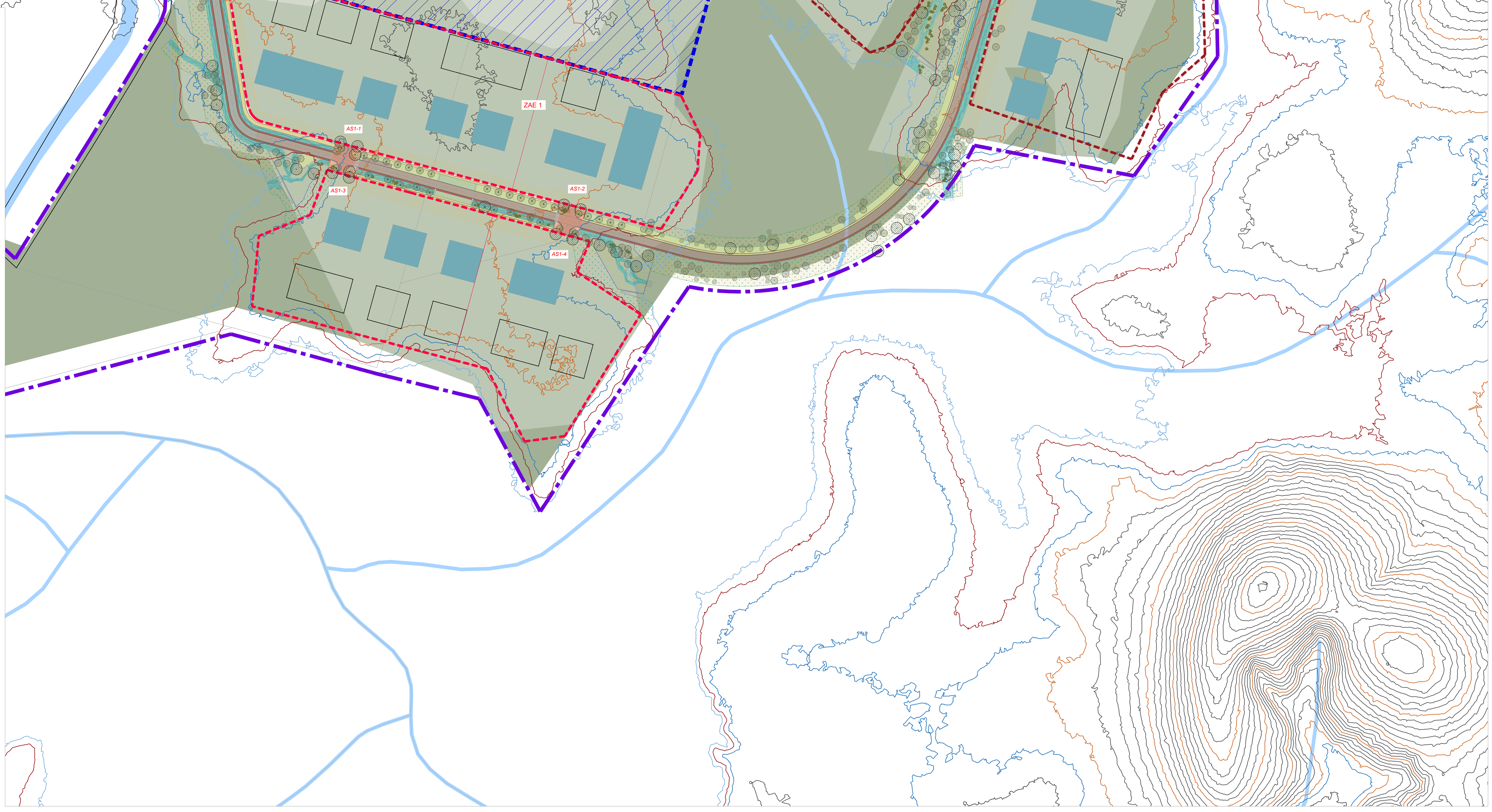
Cayenne, le 12 NOV. 2020

Le préfet,
Marc DEL GRANDE

Annexe 5

Plan de masse général





STRATES HAUTES
- Arbres de grandes tailles
- Arbres de petites tailles
- Arbres fruitiers
- Palmiers

STRATES BASSES
- Massif type 1 — Vivaces - 4u/m2, Arbustes - 1u/5m2, Lianes - 1u/10m2
- Massif type 2 — Vivaces - 3u/m2
- Massif type 3 - Zone marécageuse — Vivaces - 3u/m2, Arbustes - 1u/10m2
- Massif type 4 - Noues — Vivaces - 2u/m2, Lianes - 1u/5m2
- Massif type 5 - Engazonnement
- Massif type 6 - Lisière / Reforestation — Vivaces - 1u/m2, Baliveaux - 1u/10m2, Lianes - 1u/50m2

DEFORESTATION
- Déforestation
- Abattage et débroussaillage ciblés
- Zone déjà déforestée (Habitats ou PIJ)

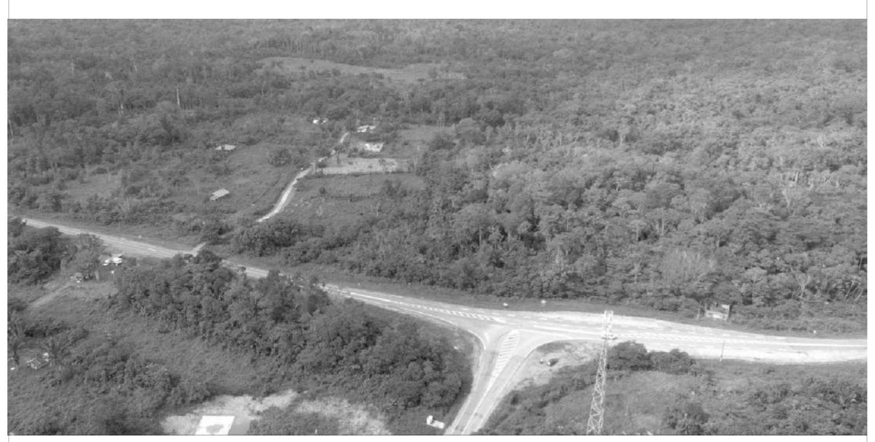
Habitats écologiques
- Enjeu fort
- Enjeu moyen
- Enjeu faible
- Enjeu très faible

0 10 50m

EPFA Guyane / Établissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane
La Fabrique Amazonienne
14, Esplanade de la cité d'affaire
CS 30059
97357 MATOURY CEDEX
Tél. : 0594 38 77 00
Fax : 0594 38 77 01

Maîtrise d'Oeuvre des espaces publics

AMÉNAGEMENT DU CARREFOUR MARGOT À SAINT-LAURENT-DU-MARONI



SEURA - Architectes Mandataire
Fl. BOUGNOUX - JM. FRITZ - D. MANGIN -
69, rue de la Fontaine au Roi - 75011 Paris
T/ 01.55.28.14.50 / 06.48.60.85.02
Philippe RENOIR
renoir@seura.fr
seura@seura.fr

DétailS
Agence de Paysage
Cité Sous le vent
10 rue Raymond Tribord
97 300 Cayenne
Tél 0594 28 36 69
Rodolphe Bard
r.bard@detailspaysage.com

ARTELIA Ville & Transport- Agence Guyane
Martinique Guadeloupe
8 Lotissement Calimbé - Avenue Mère Teresa -
97300 Cayenne
Tél. : +594 (0) 594 28 67 46
Mob. : (+594) 0694 28 30 34
Maxime Dexant
maxime.dexant@arteliagroup.com
Bruno Jacinthe
bruno.jacinthe@arteliagroup.com

AVP	PLAN DE MASSE GENERAL	INDICE
102	ECH : 1/2000	V2 20/12/2023

Annexe 6

Plan de phasage des travaux

AX59

AX18

AX6

AX25

AX125

AX28

AX1

APIJ

AX102

AX82

AX73

AX75

AX104

AX6

AX15
AX140

AX123

PHASE 3.4
Ouvrage de traitement des Eaux Usées

PHASE 3.1
Prolongement RD9 et Giratoire Margot 2/3
Voirie et Réseaux Divers Contournement Ilot Nord 1/2
Aménagement paysagers Ilot Nord 1/2
Terrassements et mise à disposition du Groupe scolaire

PHASE 3.3
Centre d'interprétation
Adduction réseaux AEP + Elec BT du PCR

PHASE 1.1
Giratoire MARGOT 1/3 - hors AX25

PHASE 1.2
Giratoire MARGOT - Zone PCR Voiries

PHASE 1.5
Terrassements et mise à disposition des Ilots Sud 2/2
Réseaux Divers Ilots Sud 2/2

PHASE 1.6
Voie SUD et Finalisation Giratoire Margot 3/3
Aménagements paysagers / Mobiliers urbains

PHASE 4.1
Mise à disposition des lots Ilots Sud 2/2
Places de stationnements publiques
Voie secondaire Ilot Sud
Aménagements paysagers / Mobiliers urbains

PHASE 4.3
Aménagements des parcs urbains
Placettes P2 et P3

PHASE 4.2
Terrassements et mise à disposition du Grand équipement
Réseaux Divers Grand équipement
Places de stationnement Ilot Nord hors Grand Equipement

PHASE 3.2
Terrassement Ilot Nord
Voirie et Réseaux Divers Contournement Ilot Nord 2/2
Aménagement paysagers Ilot Nord 2/2

PHASE 1.1
Fonçages pour les réseaux AEP / EU / ELEC HT-BT

PHASE 1.3
Terrassement et mise à disposition Ilot Sud 1/2
Terrassement desserte ZAE 1 et mise à disposition lots ZAE 1
Réseaux Divers Ilot Sud 1/2
Réseaux Divers desserte et lots ZAE 1

PHASE 2.1
Terrassement desserte PJP 2/2
Terrassement desserte et mise à disposition des lots ZAE 2
Réseaux divers desserte PJP 2/2
Réseaux divers desserte et lots ZAE 2

PHASE 2.2
Voirie et aménagement paysagers Desserte PJP 2/2
Voirie et aménagements paysagers Desserte et lots ZAE 2

PHASE 1.4
Voirie et aménagement paysagers Desserte PJP 1/2
Voirie et aménagements paysagers Desserte ZAE 1

52 places
38 places
15 places
28 places
25 places
88 places
CIN1
CIN2
CIN3
CIN4

Légende :

- Travaux tranche 1
- Tranche 1 - Mise à disposition des lots
- Travaux tranche 2
- Tranche 2 - Mise à disposition des lots
- Travaux tranche 3 / Phase 3.1
- Tranche 1 / Phase 3.1 - Mise à disposition des lots
- Travaux tranche 3 / Phase 3.2
- Tranche 3 / Phase 3.2 - Mise à disposition des lots
- Travaux tranche 3 / Phase 3.3
- Tranche 3 / Phase 3.3 - Mise à disposition des lots
- Travaux tranche 3 / Phase 3.4
- Tranche 3 / Phase 3.4 - Mise à disposition des lots
- Travaux tranche 4
- Tranche 4 - Mise à disposition des lots

EPFA Guyane / Établissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane
La Fabrique Amazonienne
14, Esplanade de la cité d'affaire
CS 30059
97357 MATOURY CEDEX
Tél. : 0594 38 77 00
Fax : 0594 38 77 01

Maîtrise d'Oeuvre des espaces publics
AMÉNAGEMENT DU CARREFOUR MARGOT À SAINT-LAURENT-DU-MARONI

SEURA - Architectes Mandataire
Fl. BOUGNOUX - JM. FRITZ - D. MANGIN -
69, rue de la Fontaine au Roi - 75011 Paris
T/ 01.55.28.14.50 / 06.48.60.85.02
Philippe RENOIR
renoir@seura.fr
seura@seura.fr

DétailS
Agence de Paysage
Cité Sous le vent
10 rue Raymond Tribord
97 300 Cayenne
Tél 0594 28 36 69
Rodolphe Bard
r.bard@detailspaysage.com

ARTELIA Ville & Transport- Agence Guyane
Martinique Guadeloupe
8 Lotissement Calimbé - Avenue Mère Teresa -
97300 Cayenne
Tél. : +594 (0) 594 28 67 46
Mob. : (+594) 0694 28 30 34
Maxime Dexant
maxime.dexant@arteliagroup.com
Bruno Jacinthe
bruno.jacinthe@arteliagroup.com

AVP	Plan du phasage des travaux	INDICE
101-1	ECH : sans — Plan général du phasage	1