

Sur la commune de Macouria : **Soula** Un nouvel espace de vie durable en Guyane aménagé par l'EPAG



Dans le cadre de l'aménagement de Soula, l'EPAG s'est associé aux opérateurs constructeurs SIGUY, SIMKO, SEMSAMAR, OCEANIC, EMPREINTE ARCHITECTEURS pour faire émerger un nouvel espace de vie durable en Guyane à 15 kms de Cayenne.

LE PROGRAMME



Situé sur la commune de Macouria, le projet d'aménagement de Soula mené par l'EPAG, maître d'ouvrage, s'étend sur une superficie de 395 hectares dont 80% sont aujourd'hui la propriété de l'établissement. Il caractérise la politique d'aménagement durable engagée par l'EPAG en répondant à plusieurs objectifs majeurs à l'échelle du territoire : favoriser l'accès à un logement pour tous, lutter contre le

développement de l'habitat spontané en très forte progression et proposer une vision renouvelée de l'aménagement en Guyane au travers du concept de ville durable tropicale.

A l'horizon 2015, c'est une véritable ville, parfaitement intégrée à son environnement, qui doit sortir de terre à une quinzaine de kilomètres de Cayenne. Avec **2600 logements** programmés dont 60% de logements aidés, on estime qu'au terme de l'aménagement **10 000 personnes résideront** à Soula. En tenant compte de l'évolution démographique, on peut ainsi considérer qu'un habitant sur quinze de la Communauté de Communes du Centre Littoral (CCCL) vivra à Soula.

Le programme des équipements publics à terme :

A – EQUIPEMENTS SCOLAIRES / ENSEIGNEMENT

- 5 groupes scolaires
- 2 collèges 600

B – ADMINISTRATIF

- 1 mairie annexe

C – SANTE / SOCIAL /PETITE ENFANCE

- 1 maison de l'enfance
- 1 crèche collective

D – LOISIRS / SPORTS

- équipements sportifs école (plateau EPS, aire de jeux)
- équipement sportif collège (plateau EPS, aire de jeux, gymnase)
- 1 terrain de sports
- 4 aires de jeux pour enfants
- 5 centres de loisirs maternel et primaire
- 2 centres de loisirs sans hébergement
- 1 centre culturel

Soula sera dotée d'un centre ville réalisé par la SIGUY, lieu de consommation (6000 m² de commerces), de rencontres et d'échanges mais aussi terrain d'expression pour le désir d'entreprendre. L'implantation de bureaux et de commerces permettra de proposer des emplois aux habitants au même titre que le parc d'activités sur une zone de chalandise à fort potentiel regroupant 10 000 habitants.



Crédit photos : société U2G

Outre la viabilisation du foncier pour ces **1100 logements**, la première phase fonctionnelle comprend également la réalisation d'équipements structurants (giratoire sur RN1 d'accès à la ZAC, lagune pour le traitement des eaux usées, d'une capacité de 20 000 habitants) et 6000 m² de commerces.

La réflexion menée autour de ce projet par l'EPAG marque une réelle volonté d'aménagement durable du territoire. Soula constituera un cadre de vie accueillant regroupant aussi bien des logements que les activités et services privés et publics nécessaires au bien être des habitants. Cette vaste opération génératrice de structuration prône la cohésion du territoire de la commune de Macouria et un développement équilibré et économique de la cité. La grande mixité et la densité urbaine de Soula agira de façon efficace sur la rationalisation des politiques en matière de services publics et de transport.

Par la réduction des distances de déplacement, elle encouragera également le recours à des modes de circulation doux, limitant les consommations d'énergie et la pollution générées par l'automobile.

Soula en chiffres

La ZAC a été créée par arrêté préfectoral le 19 mai 2005, le dossier de réalisation a été approuvé par le CA de l'EPAG le 4 juillet 2006, le programme d'équipement publics a été approuvé par arrêté préfectoral le 23 janvier 2008. Les arrêtés de déclaration d'utilité publique et le premier arrêté de cessibilité ont été obtenus le 21 novembre 2008.

Le montant de l'opération d'aménagement est estimé à 111 millions d'euros.

L'opération est divisée en 5 phases fonctionnelles :

2600 logements dont 1830 logements aidés

6000 m² de commerces (première tranche centre-ville)

6 ha de zone d'activités

6 ha de zone de loisirs

5 groupes scolaires et 2 collèges, des équipements sportifs annexés, une mairie annexe

AVANCEMENT DE L'OPERATION

La première concrétisation est intervenue depuis Juillet 2012 avec l'arrivée des premiers habitants sur l'opération « Les PERLES DE SOULA » et « les PERSIENNES DE SOULA ». La livraison des logements se poursuivra jusqu'en Juillet 2014 pour un total de 1100 logements, de tout type, 1/3 libres, 1/3 intermédiaires (accession et locatif), et 1/3 sociaux.



Cette opération voit sa première tranche de 1 100 logements se concrétiser aujourd'hui par l'ouverture à la circulation d'un giratoire sur la RN qui desservira à terme tout le quartier de Soula (y compris ce que l'on appelle aujourd'hui Soula 1 et Soula 2), et dans quelques années le quartier de Sablance.



L'EPAG achève les travaux de viabilisation des parcelles de la première tranche, et va continuer par la finition des voiries dans les prochains jours.

Les promoteurs ont d'ores et déjà commencé la construction des bâtiments.

Les premiers logements ont été livrés en juin 2012 avec l'arrivée des premiers habitants.

La commercialisation du dernier Ilot "promoteur privé" est en cours et celle de 87 lots libres destinés aux particuliers se poursuit. Les premières constructions sortent de terre depuis août 2012.



Soula a été conçu comme une ville avec tous ses équipements. Le Conseil Général poursuit la construction d'un collège. La mairie de Macouria travaille à la construction, dans un premier temps, d'un groupe scolaire, d'un plateau sportif, d'une mairie annexe, d'une crèche ... Ces équipements seront complétés au fur et à mesure de la construction des tranches ultérieures.

Une offre nouvelle permettant le développement de l'activité économique est en cours d'étude avec l'aménagement d'une future zone artisanale.

PRESENTATION DES DIFFERENTS PROJETS

SIGUY - 190 LOGEMENTS ET 6000 M² DE COMMERCES

SIMKO - 423 LOGEMENTS

SEMSAMAR - 271 LOGEMENTS

OCEANIC – 25 LOGEMENTS

EMPREINTE ARCHITECTEURS – 8 LOGEMENTS

EPAG – 87 LOTS LIBRES

SIGUY : centre ville de la ZAC de SOULA : 190 logements

LE COURS URBAIN

Le centre ville s'organise de part et d'autre d'un cours urbain dont la partie centrale est dédiée à la promenade et à différentes activités commerciales et de loisir.

Une circulation piétonne protégée par un auvent longe les pieds d'immeuble, reliant ainsi, à l'abri des intempéries les commerces et services de proximité situés à rez-de-chaussée.

Le programme des constructions est mixte, avec de l'habitat et des commerces et une mairie annexe.



Bâtiments en R+3 : lancement des travaux en octobre 2011

Architectes : AB Architecture, Concept, Jungle Architecture Group, BOA architecture.

SIMKO : périphérie de la ZAC de Soula : 423 logements dont 329 locatifs aidés (LLS-PLS) et 94 en accession à la propriété (LES-PTZ)



Ce programme intègre des logements en maisons de ville et des collectifs allant du R+1 à R+2. Tous les types de logements y sont représentés avec une prédominance pour les T4 et T5. D'une manière générale, la configuration des logements répond à l'ensemble des prescriptions du label ECODOM.

Concernant, l'avancement du projet, toutes les tranches de logements sont en cours de travaux. 150 logements seront livrés d'ici la fin de l'année 2012. Le reste sera livré au fur et mesure dans le courant des deux premiers trimestres 2013.



Cabinet ABATI Architecture

Architecte Karpoff, Le Tirant, Charles

SEMSAMAR : 271 logements en locatif (189) et en accession (82 principalement en maisons de ville)

Les travaux ont débuté en octobre 2011.



La SEMSAMAR a lancé un programme "Accession à la Propriété pour Tous". Il s'agit d'un programme immobilier de qualité dont les prix de vente ont été serrés au maximum pour les rendre accessibles à une majorité de chefs de famille.

Pour aboutir à des prix de vente plancher, la SEMSAMAR a d'abord supprimé tous les intermédiaires, de l'achat du terrain d'assiette à la commercialisation, et donc autant de commissions.

OCEANIC : « LES PERLES DE SOULA »



25 maisons jumelées en accession libre T3 & T4 / Architecture contemporaine

Les logements ont été livrés en Juin 2012 et sont occupés depuis Juillet 2012.

EMPREINTE ARCHITECTEURS – « LES PERSIENNES DE SOULA »

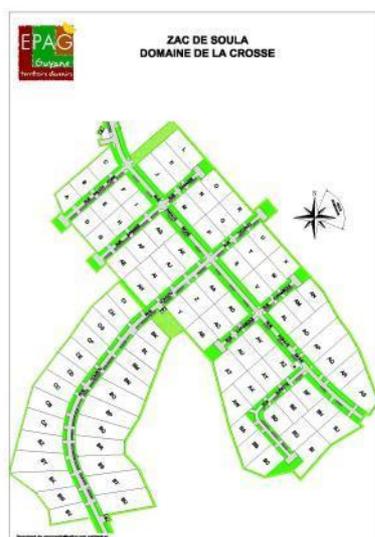


8 maisons jumelées T4 & T5 : villas d'architectes
Architecture bioclimatique assurant une ventilation naturelle et l'utilisation de matériaux locaux et économie d'énergie avec confort thermique.

Les 4 premiers logements ont été livrés et sont occupés depuis septembre 2012.

Les travaux des 4 autres logements ont démarré fin septembre 2012.

Commercialisation EPAG : le village bioclimatique - 87 lots libres



Accession à la propriété pour des primo accédant avec des lots de 750 à 1600 m² de terrain aménagés avec tous les réseaux (y compris assainissement collectif). La commercialisation de 87 lots libres destinés aux particuliers a été ouverte le 7 juin 2011. A ce jour, il ne reste que 4 parcelles en cours d'attribution. Sur les attributaires ayant obtenu leur PC, 5 constructions ont démarré en août 2012.

A propos de l'EPAG

L'EPAG est un EPIC (Etablissement Public de l'Etat à caractère Industriel et Commercial) créé en 1996. Il compte aujourd'hui 29 salariés. **Sa présidence est assurée par un élu, M. Jocelyn Ho-Tin-Noé, 1^{er} vice président du Conseil Régional**, siégeant au conseil d'administration composé pour moitié de représentants de l'Etat (Préfecture, DEAL, DAAF, DRFP) et l'autre moitié des collectivités locales (conseil général-conseil régional), de représentants de l'Assemblée Spéciale : communes, communautés de communes, la chambre d'agriculture.

Jack ARTHAUD assure les fonctions de directeur général depuis le 1^{er} mai 2010.

Sur le territoire de la Guyane, l'EPAG a pour missions principales :

- La production de terrains à bâtir, principalement pour le logement ;
- Le désenclavement du territoire en vue de la production d'une offre de terrains à vocation agricole ;
- Le portage du foncier pour la réalisation de ses missions, ou pour le compte des collectivités territoriales ou locales.

Contact Presse : Clara CLET c.clet@epag.fr



Etablissement Public
d'Aménagement
en Guyane

1 av des Jardins de
Sainte-Agathe
BP 27 - 97355
TONATE MACOURIA

Tél : 0594 38 77 00
Fax : 0594 38 77 01
contact@epag.fr
<http://www.epag.fr>

Siret 421.198.649.00020
APE : 4299Z