



PRÉFET DE LA REGION GUYANE

Direction de l'Environnement
DE L'AMENAGEMENT ET DU LOGEMENT

Service Pilotage et Stratégie du Développement Durable
Unité procédures et réglementation

**ARRÊTÉ n° 2015 247-0006 /DEAL/UPR du 4 septembre 2015
portant déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du Plan
d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Rémire-Montjoly en vue de la
réalisation de la ZAC Ecoquartier de Rémire-Montjoly (VIDAL) par l'Établissement
Public d'Aménagement en Guyane (EPAG).**

**Le PRÉFET de la RÉGION GUYANE
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR
CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

VU le code de l'environnement .

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code de l'urbanisme ;

VU la loi n° 46-451 du 19 mars 1946 érigeant en départements la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane française et La Réunion ;

VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

VU la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

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, la Martinique, Guyane Française, La Réunion ;

VU le décret n° 48-289 du 16 février 1948 portant extension aux départements d'outre-mer de la législation métropolitaine relative à la procédure d'expropriation ;

VU le décret n° 82-839 du 10 mai 1982 relatif aux pouvoirs des préfets et à l'action des services et organismes publics dans le département ;

VU le décret du 05 juin 2013 portant nomination de Monsieur Éric SPITZ, préfet, en qualité de préfet de la région Guyane ;

VU le décret du 15 avril 2015 portant nomination de Monsieur Yves de ROQUEFEUIL, en qualité de secrétaire général de la préfecture de la Guyane ;

VU l'arrêté n° 2015124-0001/BMIE/PREF du 4 mai 2015 portant délégation de signature à monsieur Yves De Roquefeuill, secrétaire général de la préfecture de Guyane ;

VU la délibération n° 2011-43-5 du 17 mai 2011 de la commune de Rémire-Montjoly relative à l'approbation des objectifs et modalités de concertation de la zone d'aménagement dite « Ecoquartier de Rémire-Montjoly » ;

VU la délibération de l'Établissement d'Aménagement de Guyane (EPAG) n° 2011-43-5 en sa séance du 17 mai 2011 relative à l'appréciation des objectifs et des modalités de concertation de la ZAC dite « écoquartier de Rémire-Montjoly » ;

VU la délibération n° 2012-59/RM du 18 juillet 2012 relative à la création de la ZAC Ecoquartier de Rémire-Montjoly ;

VU l'arrêté préfectoral n° 1568/DEAL/2D/3B du 10 octobre 2012 portant création de la Zone d'Aménagement Concerté dite « Écoquartier de Rémire-Montjoly » sise sur le territoire de la commune de Rémire-Montjoly ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2015069-0008 du 10 mars 2015 portant autorisation au titre de la loi sur l'eau relatif à la réalisation de la ZAC « Ecoquartier de Rémire-Montjoly » sur la commune de Rémire-Montjoly ;

VU que conformément au code de l'urbanisme article L.123-14-1 et au code de l'expropriation L.11-1-1 le projet d'aménagement de l'écoquartier de Rémire-Montjoly envisagé par l'EPAG nécessite, en vue de sa réalisation, une modification du Plan d'Occupation des Sols (POS) en vigueur ;

VU que l'EPAG a sollicité le 30 juin 2014, dans le cadre des deux articles précités, la mise en compatibilité du POS par l'intermédiaire de la DUP tenant lieu de déclaration de projet valant mise en compatibilité ;

VU que conformément à l'article L.123-14-2 du code de l'urbanisme, les dispositions proposées par l'EPAG, pour assurer la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols (POS) de la commune de Rémire-Montjoly par l'intermédiaire de la déclaration d'utilité publique (DUP) tenant lieu de déclaration de projet ont fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint organisée par la DEAL le 28 juillet 2014 ;

VU le compte rendu de la DEAL du 28 juillet 2014 rédigé à l'issue de l'examen conjoint par le conseil général, l'EPAG, la direction des affaires culturelles (DAC), les services de la DEAL qui portait sur la mise en compatibilité du projet " Vidal" avec le POS de la commune de Rémire-Montjoly par le biais de la DUP tenant lieu de déclaration de projet ;

VU que l'expropriation est poursuivie au profit de l'EPAG, établissement public de l'État, la déclaration d'utilité publique tient lieu de déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération projetée ;

VU la désignation n° E1400018/97 du 24 octobre 2014 par le président du Tribunal Administratif de Cayenne de Madame Françoise ARMANVILLE en qualité de commissaire enquêteur titulaire et de Monsieur Daniel CUCHEVAL en qualité de commissaire enquêteur suppléant;

VU l'arrêté n° 2014321-0001 /DEAL du 17/11/14 portant ouverture d'une enquête publique du 27 novembre 2014 au 29 décembre 2014 inclus, préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) tenant lieu de déclaration de projet pour mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols (POS) dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC dite « Ecoquartier de Rémire-Montjoly » (VIDAL), d'une superficie de 77 hectares sur la commune de Rémire-Montjoly, par l'Établissement Public d'Aménagement en Guyane (EPAG) ;

VU le dossier des enquêtes et le registre y afférent ;

VU les pièces constatant que l'avis d'ouverture des enquêtes a été :
o publié et affiché en mairie de Rémire-Montjoly ainsi que sur le terrain ;
o inséré dans les journaux "France Guyane" et "La Semaine Guyanaise" 15 jours avant le début des enquêtes et rappelé dans les 8 premiers jours de celles-ci ;

VU que le dossier est resté déposé en mairie de Rémire-Montjoly du 27 novembre 2014 au 29 décembre 2014 inclus ;

VU le résultat de l'enquête et notamment le rapport et conclusions du 2 février 2015 avec avis favorable du commissaire enquêteur titulaire madame Françoise ARMANVILLE sous réserve des modifications du dossier comme défini dans l'examen conjoint du 28 juillet 2014 ;

VU le dossier modifié par l'EPAG (mise en compatibilité du POS) prévu à l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme et transmis pour approbation à la commune de Rémire-Montjoly le 6 juillet 2015 ;

VU le dossier modifié par l'EPAG (mise en compatibilité du POS) prévu à l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme et transmis pour approbation à la DEAL le 9 juillet 2015 ;

VU le document annexé à l'arrêté correspondant à l'étude dite « entrée de ville » établi conformément à l'article précité du code de l'urbanisme ;

VU la cessation d'activité du journal La Semaine Guyanaise, le journal France Guyane est actuellement seul habilité pour la publication des annonces légales sur le département ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Guyane,

ARRÊTE :

Article 1er.- Sont déclarés d'utilité publique les travaux et acquisitions nécessaires à l'aménagement de la ZAC Ecoquartier de Rémire-Montjoly (VIDAL) initié par la commune de Rémire-Montjoly et ayant pour maître d'ouvrage l'Etablissement Public d'Aménagement en Guyane (EPAG), conformément à l'exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération « Zone d'aménagement concerté de l'Ecoquartier de Rémire-Montjoly » annexé au présent arrêté.

Article 2.- L'EPAG, sis au 1 avenue des Jardins de Ste Agathe à Tonate Macouria, est autorisé à acquérir, à l'amiable ou par voie d'expropriation, les terrains qui sont nécessaires à la réalisation de ce projet de ZAC écoquartier, d'une superficie de 77 hectares environ, qui se répartie sur les sections AR - AN et AO du cadastre de Rémire-Montjoly, à savoir : AN 57, AN 59, AN 62, AN 63, AN 69, AN 71, AN 474, AN 516, AN 518, AN 520, AN 522, AN 643, AN 75, AN 468, AN 747, AN 749, AN 751, AN 753, AN 517 et AN 519 , AO 95, AO 96, AO 391, AO 295, AO 367, AO 380, AO 384 -AO 61, AO 402 et AO 403 (issues de AO 387) - AR 228, AR 219, AR 444, AR 445, AR 449, AR 454, AR 455, AR 458, AR 479 (document joint en annexe de l'arrêté)

Article 3.- Les expropriations éventuelles nécessaires à l'exécution des travaux devront être accomplies dans le délai de cinq ans à compter de date de publication du présent arrêté au Recueil des Actes Administratifs de la préfecture de Guyane.

Article 4.- Conformément aux dispositions du code de l'expropriation le présent arrêté sera affiché pendant un mois à la mairie de Rémire-Monjoly. Le jour de l'affichage sert de point de départ aux intéressés pour contester la DUP et engager un recours devant le tribunal administratif.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de la Guyane dans un délai de deux mois à compter de sa publication au Recueil des Actes Administratifs et d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cayenne, juridiction administrative compétente, dans le même délai, à compter du 1^{er} jour de son affichage à la mairie de Rémire-Monjoly.

Article 5.- Le présent arrêté emporte mise en compatibilité du POS de la commune de Rémire-Monjoly conformément aux documents annexés au présent arrêté. En conséquence, il sera procédé par les soins de la commune de Rémire-Monjoly à la mise à jour du POS de Rémire-Monjoly et aux mesures de publicité prévues par l'article R.123-25 du code de l'Urbanisme.

La mention de l'affichage de la présente décision à la mairie sera insérée dans le journal France Guyane.

Article 6.-Le secrétaire général de la préfecture, le maire de la commune de Rémire-Monjoly, l'Etablissement Public d'Aménagement en Guyane (EPAG), sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Guyane.

Le Préfet,
Pour le Préfet,
Le Secrétaire général

signé

Thierry de ROQUEFEUIL

ZAC ECOQUARTIER, COMMUNE DE REMIRE-MONTLOLY
IDENTIFICATION DES PROPRIETAIRES EN ZAC

Parcelle	Propriétaire	Adresse	Assiette	NOTES	PROFESION
13 448	AN	57 Le Grand Beaugorand			Avenue
2 961	AN	59 Le Grand Beaugorand			Firmm
2 7528	AN	62 Le Grand Beaugorand			SA
42 660	AN	63 Le Grand Beaugorand			SA
5 566	AN	69 Le Grand Beaugorand			
09/08	AN	71 Le Grand Beaugorand			
333	AN	474 Le Grand Beaugorand			Hibernine
31 445	AN	516 Le Grand Beaugorand			Association loi 1/07/1901
17 246	AN	518 Le Grand Beaugorand			Collectivité
12 761	AN	520 Le Grand Beaugorand			Marie-Joseph
441	AN	522 Le Grand Beaugorand			Théaërio
					Claude
					Raymonde
					Colombine Ulina
					Severin Ulina
					Ignace
10 380	AO	95 Le Grand Beaugorand			
10 561	AO	96 Le Grand Beaugorand			
8 673	AO	301 Le Grand Beaugorand			
8 130	AO	295 Le Grand Beaugorand			
727	AO	367 Le Grand Beaugorand			SA RL
470	AO	384 Le Grand Beaugorand			SA RL
1 309	AN	75			
5 918	AR	454			
37 652	AR	455			
47 391	AR	458			
11 766	AN	468	Le Grand Beaugorand		Collectivité
774	AN	747			
1 292	AN	749			
174	AN	751			
759	AN	753			
35 309	AR	449 Le Grand Beaugorand			
8 090	AR	228 Le Grand Beaugorand			
170 048	AR	444 Le Grand Beaugorand			
76 532	AR	445 Le Grand Beaugorand			
300 009	AR	219 Le Grand Beaugorand			

Pour le Préfet,
Pour le Préfet
Le secrétaire général

Yves de ROQUEFEUIL

DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT
DE L'AMENAGEMENT ET DU LOGEMENT

Service Pilotage et Stratégie du Développement Durable
Unité procédures et réglementation

**Document accompagnant l'arrêté déclarant d'utilité publique en application
de l'article L. 11-1-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

ANNEXE A L'ARRETE 2015 247- 0006

du 4/9/2015

**Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération¹
Zone d'aménagement concerté de l'Ecoquartier de Rémire-Montjoly**

D'une manière générale il est rappelé que le présent document relève des dispositions de l'article L.11-1-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui précise que « l'acte déclarant d'utilité publique est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération ».

Il reprend pour l'essentiel des éléments figurant dans le dossier soumis à enquête, auquel il ne saurait en aucun cas se substituer. En tant que de besoin, il conviendra de se reporter systématiquement à ces documents afin de qualifier plus complètement le caractère d'utilité publique de l'aménagement. L'ensemble des études menées avant et après la déclaration d'utilité publique sera mis à disposition du public dans les conditions fixées par la réglementation relative à l'utilité d'utilité publique et à l'accès aux documents administratifs.

1. Le Projet

1. Rappel et présentation du contexte

A la demande de la ville de Rémire-Montjoly, désireuse de créer une nouvelle zone d'urbanisation, dans le respect des principes de développement durable, à proximité du bourg de Rémire, l'Etablissement Public d'Aménagement en Guyane (E.P.A.G.) a conduit la conception d'un projet dénommé « ECOQUARTIER de Rémire-Montjoly ». L'EPAG en est le maître d'ouvrage. Plusieurs délibérations du Conseil municipal prises dans le courant de l'année 2011 ont ainsi appuyé cette démarche. Un projet d'Ecoquartier sera donc réalisé sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) créée par arrêté préfectoral du 10 octobre 2012.

2. Localisation du projet

Le site du projet se trouve sur la commune de Rémire-Montjoly, en Guyane française et s'étend sur une surface de 77 ha. Les communes limitrophes avec Rémire-Montjoly sont Cayenne au Nord-ouest et Matoury à l'Ouest, l'ensemble constituant le pôle urbain de l'Ile de Cayenne.

Le secteur Vidal Mondélice est localisé à l'Ouest du bourg de Rémire, au niveau du rond-point Adélaïde Tablon entre la Matourienne (ex-RN4), la route de Dégrad des Cannes (ex-RN3), l'estuaire du Mahury et la crique Fouillée.

Le périmètre est en jonction entre une urbanisation résidentielle, en forte densification (Rémire) et un espace à l'urbanisation progressive en partie spontanée et relativement dense (résidence Arc-en-Ciel).

¹ Les éléments de cet exposé sont extraits du dossier de déclaration d'utilité publique transmis par l'EPAG

Le site de Vidal, sur la commune de Rémire-Montjoly, a été choisi pour accueillir ce projet d'Ecoquartier car il offre un potentiel d'aménagement exceptionnel du fait de :

- sa proximité du secteur urbanisé, entrée de zone urbaine depuis l'aéroport ;
- sa situation géographique avantageuse à la croisée de grands axes ;
- une maîtrise foncière de propriétés en majeure partie publiques (70 % du périmètre opérationnel) ;
- sa qualité paysagère ;
- son intérêt historique, naturel, culturel et patrimonial ;
- la taille de la zone (environ 300 ha) permettant d'accueillir un vaste programme (logements, équipements, espaces publics, activités...).

Le choix du site de Vidal est d'autant plus intéressant que le périmètre est constitué à 70 % de foncier public ce qui réduit le champ de mise en œuvre de l'expropriation dans le cadre de ce projet.

3. Caractéristiques du projet

Ce projet d'aménagement est fondé sur de hautes ambitions en matière de développement durable fixées par la ville de Rémire-Montjoly, l'EPAG et leurs partenaires.

Le projet est lauréat du prix « projet d'avenir » du concours national Ecoquartier 2011.

Le projet d'aménagement de l'Ecoquartier de Rémire-Montjoly permettra la réalisation d'un programme mixte comprenant notamment :

- 1 450 logements environ (individuels, petits collectifs, collectifs) ;
- 3 groupes scolaires (maternelle et primaire) ;
- 1 collège ;
- 2 crèches ;
- 1 parc sportif ;
- des commerces et bureaux, des activités et des services.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Le site de Vidal, sur lequel est projeté le futur écoquartier, dispose de caractéristiques paysagères remarquables et d'une situation stratégique pouvant s'apprécier à plusieurs échelles.

Dans ce site où la topographie et les boisements sont des valeurs paysagères fortes, l'urbanisation projetée vise à s'intégrer de manière douce. La maîtrise des hauteurs et la localisation du bâti, permettent de mettre en valeur ce paysage en préservant les coteaux boisés. Les espaces publics et les voies sont également envisagés comme autant de supports possibles au développement de la nature au cœur de la ville et sont l'occasion de mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales (réseau de noues, parc inondable).

Le projet s'attache à faire former un tout cohérent aux dimensions paysagères, environnementales et architecturales, au service de la qualité urbaine.

L'ensemble des mesures prises pour réduire et compenser les effets du projet sur l'environnement sont décrites dans l'étude d'impact de la ZAC.

2. **La mise en œuvre du projet**

1. La déclaration d'utilité publique portant mise en compatibilité

Le projet d'aménagement de l'Ecoquartier de Rémire-Montjoly nécessite en vue de sa réalisation, de modifier des dispositions du Plan d'Occupation des Sols de la commune ainsi que de recourir à l'expropriation sur une partie du foncier.

Or la ZAC de l'Ecoquartier de Rémire-Montjoly présentant un caractère d'intérêt général, la procédure de déclaration d'utilité publique portant mise en compatibilité a donc été retenue en vertu des codes de l'environnement, de l'urbanisme et de l'expropriation.

2. Le déroulement de l'enquête

Par arrêté préfectoral n° 2014321-0001/DEAL du 17 novembre 2014, a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique portant mise en compatibilité. Cette enquête s'est déroulée en mairie de Rémire-Montjoly du 27 novembre 2014 au 29 décembre 2014 inclus.

A l'issue de cette enquête publique, le commissaire enquêteur a établi son rapport et ses conclusions et les a remis au Préfet.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec réserve à la déclaration d'utilité publique portant mise en compatibilité du projet de la ZAC de l'Ecoquartier de Rémire-Montjoly.

3. Les motifs et considérations justifiant l'utilité publique du projet

1. Les objectifs et les enjeux de l'opération

La ZAC Ecoquartier de Rémire-Montjoly s'inscrit dans l'ambition de créer le premier quartier de la ville amazonienne durable :

- une ville qui soit « compacte » dans son territoire ;
- une proximité habitat / travail pour limiter l'impact des déplacements ;
- une mise en place de transports en commun et cheminements privilégiés pour les piétons et les cyclistes ;
- une proximité des zones de production agricole par rapport aux zones de chalandise ;
- une production énergétique en lien avec ses besoins ;
- une gestion communautaire et mutualisée des équipements ;
- une implication citoyenne.

L'atteinte de ces objectifs passe par :

- la maîtrise de l'urbanisation des terrains inoccupés du secteur dit de Vidal ;
- la réalisation d'un programme urbain cohérent en assurant une mixité sociale et générationnelle ;
- la réalisation des équipements publics nécessaires au bon fonctionnement du quartier ;
- la recherche d'une qualité environnementale au projet ;
- le développement d'une activité économique au sein du quartier.

2. Le caractère d'utilité publique

La Guyane présente un retard structurel en logements, en équipements essentiels et en matière économique résultant notamment de l'explosion démographique mais également de la rareté et du coût du foncier urbanisable. Cela a pour conséquences :

- une sur-occupation croissante des logements existants ;
- un développement des constructions illégales ;
- un développement des bidonvilles ;
- un grand nombre de marchands de sommeil dans tous les centres-villes ;
- un marché du foncier et du logement extrêmement tendu avec des prix sans rapport avec l'économie locale ou la qualité des immeubles proposés.

En résumé, cette opération se justifie par :

- la nécessité de construire de nouveaux logements en Guyane pour faire face aux besoins de logements de toutes les catégories de population, en assurant la mixité sociale et une qualité urbaine ;
- l'accompagnement au développement économique par la création de locaux de bureaux, d'activités et de commerces qui eux-mêmes seront créateurs d'emplois ;
- la mise à disposition de services publics de proximité.

En conclusion :

le projet d'aménagement de la ZAC de l'Ecoquartier de Rémire-Montjoly s'avère d'utilité publique au vue des bénéfices que sa réalisation pourra engendrer pour le territoire. Elle devra contribuer :

- à la construction de logements ;
- à la résorption d'habitat insalubre ;
- au développement des activités ;
- à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie.

Toutes ces actions sont inscrites dans une logique d'aménagement et de développement durables.

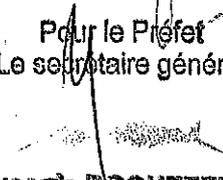
Pour le Préfet,
Pour le Préfet
Le secrétaire général

Yves de ROQUEFEUIL

	<h1>Dérogation au titre de l'art. L111-1-4 du code de l'urbanisme</h1>		Référence : Ecoquartier de Rémire-Montjoly
	Date de création/ modification : 30 juin 2015	Version : 1	Page 1 sur 17



Date	Version	Objet modification	Rédacteur/Chef de projet
30/06/15	1		Pinaud

pour le Préfet
 Pour le Préfet
 Le secrétaire général

Yves de ROQUEFEUIL

Préambule :

Les dispositions de l'art. L111-1-4 du code de l'urbanisme rappelle que :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- aux réseaux d'intérêt public.*

(...) Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

En application du paragraphe précédent, le document qui va suivre permet de lever l'interdiction de construire de la bande de 75 m de part et d'autre des RD 23 et 24.

Le secteur concerné par la dérogation de recul au titre de l'art. L111-1-4 du code de l'urbanisme est le secteur réglementé par la zone NAz

Cette zone est une zone d'urbanisation future, à court et moyen terme, avec pour vocations principales habitat et équipements tout en comprenant également des commerces et des activités dans un principe de mixité fonctionnelle. Elle correspond à la zone de l'Ecoquartier de Rémire-Montjoly, concernée par un projet structurant comportant un caractère de développement durable fort.

La présente étude se propose de présenter :

- le secteur NAz,
- le projet global d'Ecoquartier et la modification du recul
- la compatibilité de la nouvelle règle de recul de 12 m minimum à l'axe de la RD23 et 35 m minimum à l'axe de la RD24 pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat et de 35 m minimum à l'axe des RD23 et 24 pour les autres constructions

Le secteur NAz



Le secteur NAz se caractérise par un espace boisé de pentes moyennes à fortes composé de plaines inondables et de nombreux mornes où coexistent une grande variété d'espèces animales, végétales et minérales. Ce secteur au fort potentiel paysager comporte deux équipements structurants –le lycée Léon-Gontran Damas et le stade Edmond Lama – ainsi que quelques maisons individuelles. Une voie dessert le secteur en impasse.

le projet global d'Ecoquartier et la modification du recul

L'Éco quartier de Rémyre-Montjoly s'inscrit dans l'ambition de créer le premier quartier de la ville amazonienne durable :

- Une ville qui soit « compacte » dans son territoire
- Une proximité habitat / travail pour limiter l'impact des déplacements
- Une mise en place de transports en commun et cheminement privilégiés pour les piétons et les cyclistes
- Une proximité des zones de production agricole par rapport aux zones de chalandise
- Une production énergétique en lien avec ses besoins
- Une gestion communautaire et mutualisée des équipements
- Une implication citoyenne

Les objectifs retenus sont les suivants :

- Maîtriser l'urbanisation des terrains inoccupés du secteur

- Garantir la réalisation d'un programme urbain cohérent en assurant une mixité sociale et générationnelle
- Réaliser les équipements publics nécessaires au bon fonctionnement du quartier
- Intégrer la recherche d'une qualité environnementale au projet
- Favoriser l'activité économique au sein du quartier



Suivant une trame viaire structurée autour de deux voies principales qui prolongeront la voie existante jusqu'à la RD24 et se connecteront sur la RD23, le quartier puisera son identité autour de lieux d'intensité et d'espaces publics de qualité qui favoriseront le lien social. La densité urbaine recherchée justifiera la programmation d'équipements scolaires, d'activités et de commerces qui participeront à la vie de quartier.

Ainsi, il est proposé de déroger au recul de 75 m pour développer à au moins 12 m de la RD23 des commerces en lien avec le port de Dégrad des Cannes et pour implanter à au moins 35 des RD23 et 24 un pôle d'activités et des constructions à usage d'habitation. Les bandes de recul seront traitées en lisières de manière à renforcer à terme leur caractère boisé.

La compatibilité de la nouvelle règle de recul de 12 m minimum à l'axe de la RD23 et 35 m minimum à l'axe de la RD24 pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat et de 35 m minimum à l'axe des RD23 et 24 pour les autres constructions

Au regard des nuisances :

- L'émission de polluants atmosphériques : le plan d'aménagement a été conçu de façon à favoriser les déplacements piétons (réseau de cheminements doux desservant les équipements et commerces). Le plan de circulation de l'Ecoquartier intègre un maillage du réseau viaire existant permettant de réduire les distances pour accéder aux équipements (lycée Damas accessible directement depuis le quartier existant de Beauregard). Le plan d'aménagement prévoit une desserte locale des transports en commun (chaque logement se trouve à moins de 400 m d'un arrêt de bus). Le plan d'aménagement a été conçu de façon à favoriser les déplacements piétons (réseau de cheminements doux desservant les équipements et commerces).

Tableau 8 : Synthèse des résultats de mesures acoustiques

Point de mesure	Période diurne			Période nocturne		
	LAeq dB(A) 20 min	L50 dB(A)	L90 dB(A)	LAeq dB(A) 20 min	L50 dB(A)	L90 dB(A)
n°1	67,6	62,2	46,5	60,4	51,8	49,7
n°2	45,6	41,5	38,7	/	/	/
n°3	67,2	64,9	51,1	61,8	48,7	43,4

- Les nuisances sonores : D'après les mesures effectuées, les infrastructures qui bordent le projet peuvent être classées en catégorie 4. Il n'y aura pas de constructions à usage d'habitation implantées à une distance de moins de 30 m des infrastructures (qui correspond au secteur affecté par le bruit de part et d'autre d'une infrastructure de catégorie 4). Selon l'arrêté du 17 avril 2009, il n'y a pas d'isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs à prévoir pour les nouvelles constructions bordant des infrastructures de catégorie 4. Il n'y a donc pas de prescriptions acoustiques particulières à prévoir pour les nouvelles constructions dans le secteur.

La dérogation n'augmente pas les nuisances. Elle est compatible avec la modification.

Au regard de la sécurité :

Catégorie de lieux et type d'événement	Gravité	Fréquence	Niveau de risque
LES HABITATIONS ET ESPACES COMMUNS			
Cambriolages	2	2	Moyennement élevé
Squats dans les parties communes	1	1	Minimeur
Dégradations légères	1	1	Minimeur
lourdes	2	0	Minimeur
LES ESPACES DE STATIONNEMENT			
Vols à la roulotte	2	2	Moyennement élevé
Car-jacking, vols avec violence	3	0	Minimeur
Agressions physiques	2	0	Minimeur
Rassemblements	1	2	Moderé
Vols de véhicule	2	0	Minimeur
Véhicules épaves, mécanique sauvage	2	0	Minimeur
LES COMMERCES ET BATIMENTS D'ACTIVITÉ			
Vols à l'étalage	1	0	Minimeur
Vols à main armée	3	0	Minimeur
Cambriolages	2	1	Moderé
Dégradations légères	1	1	Minimeur
lourdes	2	0	Minimeur
L'ESPACE PUBLIC, LES PARCS ET LES JARDINS			
Agressions physiques	3	0	Minimeur
Trafics de stupéfiants	3	1	Minimeur
Rassemblements	1	3	Moderé
Nuisances et conflits d'usage	2	1	Minimeur

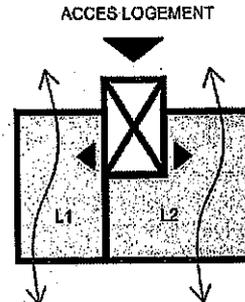
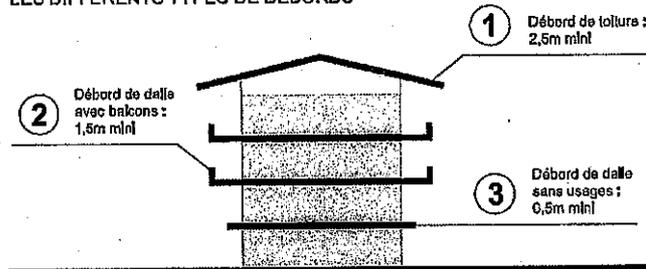
- La commune de Rémire-Montjoly est considérée comme attractive par les auteurs potentiels de cambriolages, du fait de la population comparativement aisée y résidant. Les cambriolages sont donc un risque fort sur l'Ecoquartier, qu'il s'agit tout de même de modérer : les cambriolages touchent prioritairement les habitations individuelles, et moins fréquemment l'habitat collectif.
- Il est apparu principalement que l'accidentologie routière découle de défauts fréquents de maîtrise de véhicules. En second lieu, les accidents sont liés à des vitesses excessives, des consommations d'alcool ou de stupéfiants, et plus rarement à des carences d'entretien des véhicules. Le risque d'accidentologie routière pèse donc assez fortement sur l'écoquartier Rémire-Montjoly. Il est pour autant important d'intégrer le fait que différents types de voirie sont présentes sur l'écoquartier (voies principales, voies secondaires, voies de desserte). Les vitesses seront réduites sur les voies de desserte, et réduiront donc sans doute le risque d'accidentologie. Les espaces sont hiérarchisés en deux catégories : les voiries primaires pour lesquelles les flux de mode doux sont séparés des flux motorisés, les voiries secondaires donnant accès aux espaces résidentiels et qui sont conçus comme des espaces partagés.
- Les atteintes aux véhicules sont peu présentes sur le département de Guyane, comparativement aux moyennes nationales. Pour autant, la concentration de véhicules au sein de parkings nouvellement créés pourra engendrer de nouveaux délits. Le risque est donc toujours présent concernant les vols à la roulotte en série, les dégradations de véhicule ou plus rarement les vols de véhicules. La sécurisation des espaces de stationnement sera donc importante dans le but de prévenir le risque d'atteintes aux véhicules.

La dérogation n'augmente pas les risques relatifs à la sécurité. Elle est compatible avec la modification.

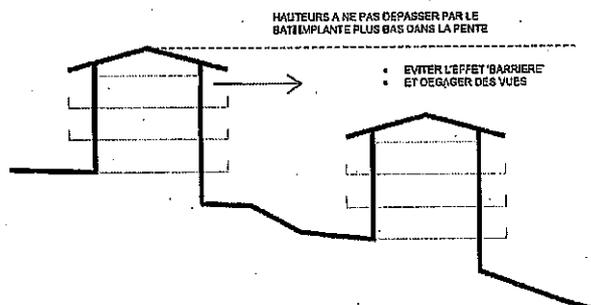
Au regard de la qualité architecturale, urbaine et paysagère :

- Le projet favorisera le confort climatique des constructions par leur orientation, les débords de toitures et de planchers, la porosité et le choix des matériaux.

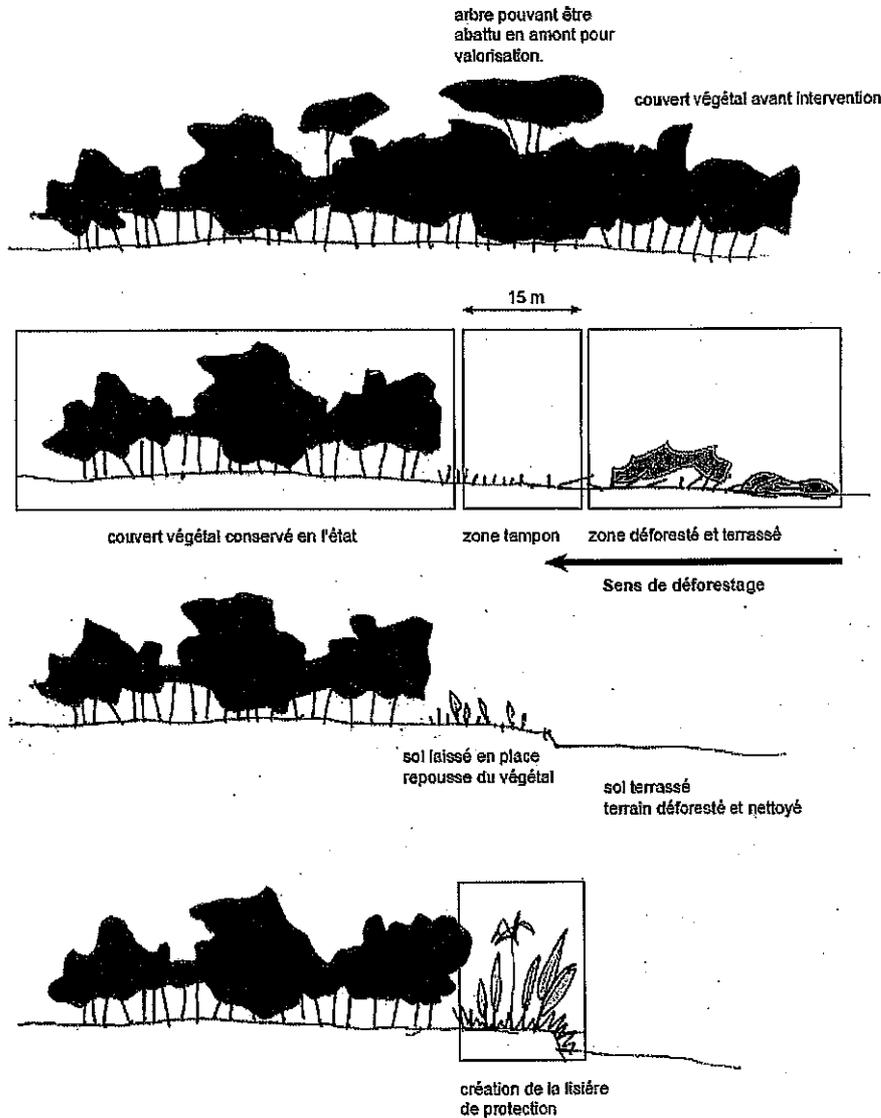
LES DIFFÉRENTS TYPES DE DÉBORDS



- Le projet sera structuré autour d'un trame viaire et de lieux d'intensité qui faciliteront la lisibilité urbaine du quartier par la couleur, le choix des matériaux et leur fonction. Les constructions comprendront deux façades d'activités sur les RD, ainsi que plusieurs flots d'habitats. Une mixité de forme urbaine est proposée depuis la maison individuelle, la maison de ville, les petits collectifs et les grands collectifs. Chaque unité tirera le meilleur parti de la topographie du site



- Les bandes de 35 m seront aménagés en lisières de manière à éviter leur dépérissement après les opérations de déforestation. La palette végétale mise en place favorisera la repousse rapide d'espèces pionnières qui seront remplacées progressivement par les espèces patrimoniales. L'impact visuel depuis les RD sera donc minimisé par cette méthode.



La dérogation est compatible avec la prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère eu égard du projet et de l'existant.

Conclusion :

Les spécificités du secteur NAz et le projet global d'Ecoquartier montrent qu'au regard :

- Du zonage restrictif du POS,
- De la mutation nécessaire de ce secteur d'entrée,
- De l'utilité publique du projet d'Ecoquartier,
- De son intégration architecturale, urbaine et paysagère,
- Des nuisances limitées et de la sécurité suffisante,

- De la faible importance de conserver un recul de 75 m qui pénaliserait plus encore le paysage appelé à s'urbaniser,

Il est proposé un recul de 12 m minimum à l'axe de la RD23 et 35 m minimum à l'axe de la RD24 pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat et de 35 m minimum à l'axe des RD23 et 24 pour les autres constructions en cohérence avec le règlement départemental de la voirie et de l'occupation des sols.

Annexes :

- **Etude d'impact valant dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, 2013, pages 184 à 186**
- **Etude de sécurité urbaine, 2014, pages 55 à 63**
- **Cahier des préconisations architecturales, urbaines et paysagères provisoire, 2013, pages 1 à 45**