

Commune de REMIRE-MONTJOLY
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
ECOQUARTIER DE REMIRE MONTJOLY (VIDAL)

DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU POS

Vu Pour être annexé
à l'arrêté n°
2016-033-0006
du 11/2/2016
Pour le Préfet,
le Directeur adjoint
Signé
Didier Bernard.



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 : 4299 Z

SOMMAIRE

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

1.	<u>NOTICE EXPLICATIVE</u>	3
A.	OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	4
B.	CONDITIONS D'INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT	8
C.	MESURES PRISES POUR REDUIRE ET COMPENSER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	9
D.	DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGE	10
E.	RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU	11
F.	BENEFICIAIRE DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	11
2.	<u>DEMANDE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS)</u>	12
A.	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES JUSTIFIANT LA PROCEDURE DE DUP VALANT MISE EN COMPATIBILITE	13
B.	MODIFICATIONS PROPOSEES :	15
	• ZONAGE ACTUEL DU POS	15
	• ZONAGE DU POS APRES MISE EN COMPATIBILITE	16
	• PLAN	22
3.	<u>PLAN DE SITUATION</u>	23
4.	<u>PLAN PERIMETRAL</u>	25
5.	<u>PLAN GENERAL DES TRAVAUX</u>	27
6.	<u>APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES</u>	29
7.	<u>ETUDE D'IMPACT DU PROJET (VOIR ANNEXE N°1)</u>	31
8.	<u>ETUDE D'IMPACT DU PROJET : RESUME NON TECHNIQUE (VOIR ANNEXE N°2)</u>	32

ANNEXES

Annexe n° 1 : Etude d'impact mars 2013

Annexe n° 2 : Etude d'impact du projet - résumé non technique

Annexe n° 3 : Arrêté préfectoral de création de la ZAC du 10 octobre 2012

Annexe n° 4 : Etude d'entrée de ville (Dérogation au titre de l'art. L111-1-4 du code de l'urbanisme)



Etablissement Public
d'Aménagement
en Guyane

1 - NOTICE EXPLICATIVE

L'Etablissement Public d'Aménagement en Guyane a été créé par décret n° 96-954 du 31 octobre 1996 en application de l'article L 321-1 du code de l'urbanisme. Conformément à ces dispositions, l'EPAG 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.

A la demande de la ville de Rémire-Montjoly, désireuse de créer une nouvelle zone d'urbanisation à proximité du bourg de Rémire, dans le respect des principes de développement durable, 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. Ce projet d'Ecoquartier sera réalisé sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté créée par arrêté préfectoral du 10 octobre 2012.

Le présent dossier de demande de mise en enquête publique du projet poursuit le but d'une maîtrise totale du foncier inclus dans le périmètre opérationnel dont la superficie est de 76 hectares environ. Compte tenu de ses caractéristiques, ce projet entre dans le champ d'application des articles L 11-1 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. Objet et justification de l'opération

i. Objet de l'opération

Ce projet d'aménagement, lauréat du prix « projet d'avenir » du concours national Ecoquartier 2011, est fondé sur de hautes ambitions en matière de développement durable fixées par la ville de Rémire-Montjoly, l'EPAG et leurs partenaires.

Il a fait l'objet d'un concours d'urbanisme en 2009-2010 remporté par le groupement Atelier Marniquet – Composante Urbaine – MDTS – Y. Le Tirant – ALTER. Le lauréat a eu pour rôle d'établir le plan masse de référence 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

Le présent dossier d'enquête publique porte sur le projet d'aménagement de l'Ecoquartier de Rémire-Montjoly, en vue de la réalisation d'un programme mixte comprenant notamment :

- 1 450 logements environ (individuels, petits collectifs, collectifs)
- 3 groupes scolaires (maternelle et primaire)
- 1 collège
- Deux crèches,
- Un 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.

ii. L'utilité publique relative à la réalisation de l'opération

L'aménagement urbain en Guyane est une nécessité impérieuse contrainte par la rareté et le coût du foncier urbanisable. La Guyane est un département particulièrement atypique. Il connaît depuis une quarantaine d'années une croissance démographique élevée se traduisant par une urbanisation galopante et peu maîtrisée. La population a quintuplé en l'espace de 50 ans, passant de 28 000 habitants à 209 000 au 1er janvier 2007, en raison d'une forte natalité et de l'immigration (l'immigration légale représente 29 % de la population guyanaise tandis que l'immigration clandestine peut être estimée à 10% de la population légale). La moitié de la population a moins de 25 ans. Par ailleurs, la population se concentre surtout sur l'étroite bande littorale située entre la forêt équatoriale dense et le rivage mouvant et inhospitalier de l'Atlantique, notamment à Cayenne et dans ses alentours jusqu'à Kourou, et à Saint-Laurent du Maroni.

Les revenus sont très disparates (12 000 allocataires du RMI, plus de 20% de taux de chômage) et le PIB/habitant diminue depuis plusieurs années.

Cette situation de précarité croissante et le retard structurel en logements, en équipements essentiels et en matière économique qui résultent de cette explosion démographique et urbaine ont pour conséquences :

- une sur-occupation croissante des logements existants ;
- une production d'environ 800 à 900 logements illicites par an (dont le stock actuel est estimé à 10 000) formant des bidonvilles qui constituent souvent des sas d'immigration clandestine, ou bien des installations illégales permettant de construire une habitation en dur ;
- 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.

Les études menées en 2005 et 2006 ont cerné les besoins de construction à au moins 3000 logements par an (dont la moitié de logements sociaux) dans les 10 prochaines années à la fois pour accompagner l'évolution démographique mais également pour permettre la décohabitation et la résorption de l'habitat insalubre, ce qui correspond à l'aménagement d'environ 1 500 ha sur 10 ans. On dénombre aujourd'hui plus de 13 000 familles en attente d'un logement et plus de 24 000 habitants vivant dans des conditions d'insalubrité.

Mais bien que la Guyane soit le plus vaste et le moins peuplé des DOM, les terrains urbanisables sont paradoxalement peu nombreux. En effet, seule la bande littorale susmentionnée se prête à l'urbanisation. En outre, les terrains urbanisables nécessitent des opérations préalables de remblai et des fondations spéciales qui renchérissent les prix du foncier. Parallèlement, la forte carence en équipements structurants - voirie, réseaux, équipements publics - accentue encore les coûts de viabilisation des terrains. Le foncier n'est donc pas un bien cher dans son ensemble, mais la concurrence livrée sur les terrains les plus intéressants pour l'extension urgente de l'urbanisation (notamment autour de Cayenne) entraîne des prix fonciers à la hausse, ce qui est parfois incompatible avec la réalisation d'opérations de construction de logements, notamment sociaux.

L'habitat illicite ou spontané, est une pratique courante en Guyane, en réponse à la faiblesse de l'offre. Il peut parfois prendre des proportions importantes, formant de véritables « quartiers » :

- habitat dense en secteur urbain, le plus souvent sous la forme de bidonvilles,
- habitat peu dense en secteur urbain ou périurbain ou rural. Les maisons peuvent être spacieuses et de qualité, construites sur des parcelles importantes.

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 de beaucoup d'emplois ;
- la mise à disposition de services publics de proximité.

Située sur l'île de Cayenne, Rémire-Montjoly est une commune à vocation résidentielle qui compte près de 20 000 habitants et un taux de chômage de 11,5%. Comme sur les autres villes du littoral guyanais, l'urbanisation s'est construite autour de quartiers isolés les uns des autres formant une agglomération urbaine discontinue. Le projet de ZAC affiche comme l'un de ses objectifs une bonne articulation avec le bâti existant de l'autre côté du canal nord-sud et de la route qui mène à Dégrad des Cannes ; le projet « venant recoudre la ville, par l'utilisation de dents creuses et d'un axe structurant majeur ».

A titre d'exemple dans le cadre d'un aménagement similaire réalisé par l'EPAG, sur la ZAC de Soula à Macouria, l'opération d'aménagement a représenté sur une première tranche, plus de 29 000 jours travaillés, pour l'ensemble des entreprises qui sont intervenues sur le site. La création de foncier dédié à l'activité économique sur la ZAC la Chaumière permettra à court et à moyen terme de créer des emplois pérennes.

Par conséquent, certes le projet impactera non seulement l'environnement ainsi que la situation foncière du secteur, mais ces effets ne sauraient être comparables aux bénéfices que la réalisation d'une opération telle que la ZAC Ecoquartier pourra engendrer, en termes de logements et de résorption d'habitat insalubre, d'activités et de qualité de vie. 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.

iii. Les dispositifs légaux en faveur du logement et de la mixité sociale

Compte tenu de la crise du logement, notamment, social, et de l'augmentation des prix du foncier et des loyers, de nombreuses lois sont venues encadrer l'intervention de l'Etat afin d'inciter les collectivités locales et les bailleurs sociaux à relancer la construction d'immeubles de logements locatifs sociaux et permettre d'accroître l'offre en logements à loyers modérés :

- La loi « Solidarité et renouvellement urbain », dite S.R.U du 13 Décembre 2000, qui considère le logement social à la fois comme un service d'intérêt général et un instrument efficace de la mixité sociale
- La loi portant engagement national pour le logement du 13 Juillet 2006, traduisant le pacte national en faveur du logement, qui comprend un ensemble de mesures visant à mobiliser la ressource foncière, à encourager les maires à construire, à développer l'offre de logement locatif

social, à relancer le logement intermédiaire, à développer l'accès à la propriété, à lutter contre l'insalubrité et la vacance et à renforcer l'accès de tous au logement

- La loi du 5 Mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- La loi du 25 Mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion, réformant le 1% logement et favorisant l'accès au logement social.

La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social publiée au Journal officiel du 19 janvier 2013.

Etat des lieux du logement sur le territoire de la Communauté d'agglomération du centre-littoral et la Commune de Rémiré-Montjoly et insertion du projet dans le document d'urbanisme de la commune

Le Document d'Orientations Générales (DOG) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL) affirme que les besoins annuels de production de logements croîtront de 1650 logements en 2007 à 3500 logements en 2025 sur son territoire.

Il préconise que du foncier équipé et de bonne qualité puisse être mis sur le marché et que les partenariats se développent entre l'Etat, la CACL, les communes et in-fine les opérateurs.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Rémiré-Montjoly a été approuvé depuis le 21/02/1983 puis révisé et approuvé le 18/02/1992, une seconde modification a été approuvée le 02/02/2000 et une troisième modification a été approuvée le 06/07/2005.

Le site de la ZAC est concerné par les zones INA, IINA et, dans une moindre mesure, les zones IND, UC et UD.

Zone INA

Les zones INA, zones naturelles non équipées ou partiellement équipées, sont situées à l'Ouest de la RN3. L'équipement de ces zones pourra intervenir ultérieurement soit dans le cadre de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), soit dans le cadre d'opérations d'aménagement de type lotissement. La vocation de ces zones a été définie en liaison avec la commune.

La partie Nord, aux abords du chemin Vidal pourrait recevoir des équipements divers, une zone artisanale et des logements. La partie centrale serait destinée à des logements et équipements de proximité (commerces, services).

Zone IINA

Les zones IINA sont des zones naturelles non équipées jouxtant les centres urbanisés de Rémiré-Montjoly. Elles présentent des caractères très diverses, en fonction de leur localisation ou de la topographie des lieux. Leur destination à terme est d'accueillir essentiellement des habitations avec les équipements qui y sont liés.

L'urbanisation de ces zones pourra se faire sous forme de lotissements ou groupes d'habitations. Dans les secteurs IINAA, IINAB et IINAC, la commune a adopté des dispositions spécifiques concernant la taille minimale des parcelles et les possibilités de construire (COS) qui visent :

- Soit à obtenir un tissu urbain plus lâche que dans le reste de la zone (secteur IINAC)
- Soit de favoriser un développement plus dense, dans le cadre d'opérations d'ensemble (secteur IINAA et IINAB).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est en cours d'élaboration. Il remplacera prochainement le POS.

Zone IND

Cette zone recouvre les secteurs de mangrove, des zones humides, des zones littorales à préserver dans leur état naturel et des zones littorales de risques naturels.

Zone UC

Cette zone urbaine concerne le centre ancien de Rémire, les Ames-Clares et celui de Montjoly. Elle est occupée par un habitat très diversifié, allant de la villa individuelle à quelques petits immeubles.

Cette zone comprend plusieurs secteurs connaissant une réglementation particulière :

- Le secteur UCa correspondant au bourg ancien de Rémire, où la densité est plus élevée que dans le reste de la zone,
- Le secteur Ucb, à proximité du bourg de Rémire, réservé à des équipements d'intérêt collectif et aux habitations nécessaires à leur fonctionnement

Zone UD

Ces zones urbaines concernent la périphérie des centres anciens de Rémire et Montjoly.

Ces zones sont occupées par un habitat de villas individuelles. On note également la présence de quelques commerces et petits ateliers de réparation. Ces zones comportent les secteurs Uda et UDb, où, pour des raisons d'urbanisme, les possibilités de construire sont supérieures au reste de la zone UD.

iv. Les objectifs de l'opération

Pour la ZAC ECOQUARTIER, le Conseil d'Administration de l'EPAG en sa séance du 17 mai 2011 par une délibération n°2011-43-5 et le conseil municipal de la ville de Rémire-Montjoly du 18 mai 2011 par une délibération n°2011-31 RM ont retenu les objectifs suivants :

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

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

i. Description du périmètre

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

Le projet de ZAC concerne la création de l'éco-quartier. 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).

Le site dispose de caractéristiques paysagères remarquables, mêlant des poches d'espace naturel et des espaces remaniés.

ii. Insertion du projet dans l'environnement

Ce futur pôle urbain dispose d'un site bénéficiant de caractéristiques paysagères uniques et d'une situation stratégique pouvant s'apprécier à plusieurs échelles.

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

- la 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,
- 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...).

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 relief du secteur Vidal est constitué de trois petites collines, de faible dénivelé :

- la colline Nord, qui a été aménagée (lycée, stade et terrains de football),
- la colline boisée au Sud-ouest, appelée colline Vidal qui comporte un sentier menant jusqu'à l'ancienne habitation Vidal,
- la colline boisée au Sud-est, nommée îlet Comou.

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

- Mettre en valeur le site au niveau paysager
- Définir et qualifier les espaces communs
- Donner une image orientée vers la modernité
- Réaliser des programmes mixtes de logements, tant au niveau du statut (libre et social) qu'au niveau typologique (individuel, individuel mitoyen, petits collectifs) et architectural.
- Réaliser un espace symbolique d'accueil d'équipements institutionnels, de services tertiaires
- Doter le quartier d'équipements publics dont le besoin est supérieur à ce seul projet.

C. Mesures prises pour réduire et compenser les effets du projet sur l'environnement

L'ensemble des mesures prises pour réduire et compenser les effets du projet sur l'environnement sont décrites dans l'étude d'impact réalisée en 2013 et reproduite en annexe 1 du présent document.

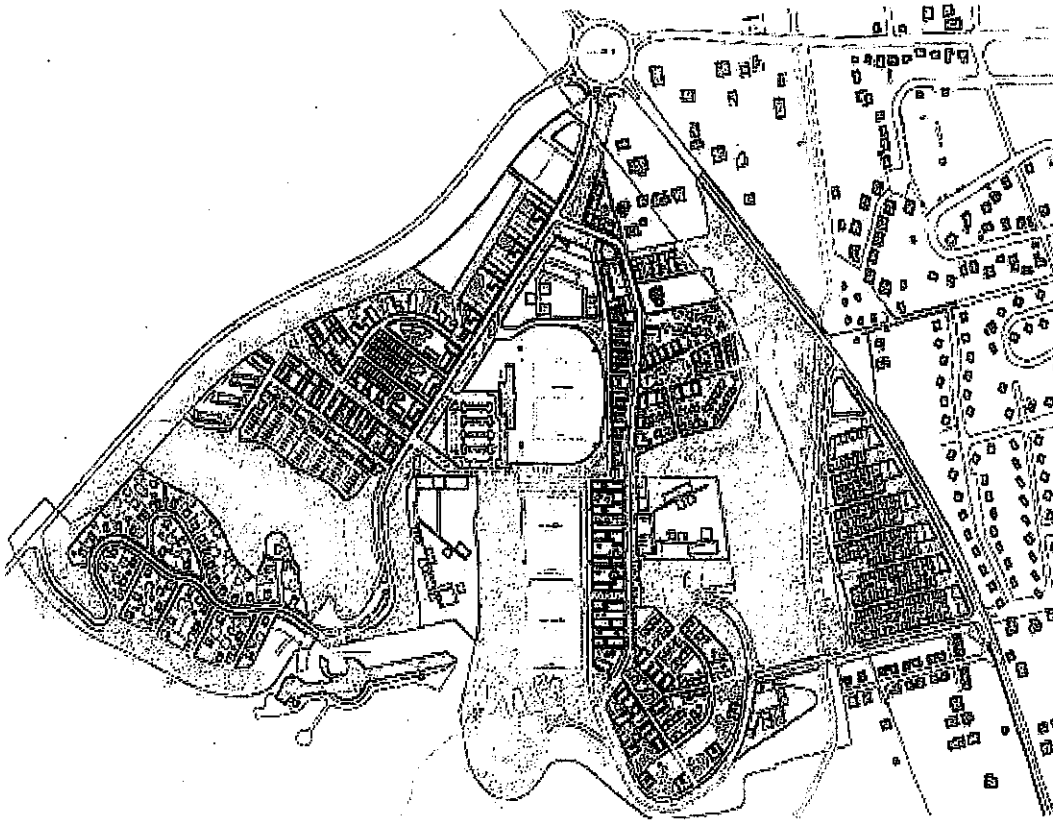
D. Description du projet envisagé

Le programme suivant est envisagé :

Dénomination	Phase C	lycée	Coteaux	Beauregara
Surface parcelles à vendre	0 ha	16 ha	9 ha	3 ha
Equipements publics (Surface parcelles)				
Groupe scolaire		1 ha	1,4 ha 0,6 ha	
Crèche		A déterminer		A déterminer
Collège		2 ha		
Commerces (Surface plancher)	0 m ²	3 700 m ²	2 600 m ²	2 500 m ²
Logements (Surface plancher)	0 m ²	36 800 m ²	44 100 m ²	26 000 m ² de foncier viabilisé
Dont logts collectifs (R+1+C)	0 m ²	23 500 m ²	28 200 m ²	16 600 m ²
Dont maisons de ville et petits collectifs (R+1)	0 m ²	11 000 m ²	13 200 m ²	7 800 m ²

Plan masse de simulation

Le plan masse de simulation ci-dessous indique le positionnement des voiries et a permis d'évaluer la faisabilité de l'opération, notamment au niveau du dimensionnement des surfaces de plancher des différents bâtiments.



E. Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

Les raisons d'un tel projet sont multiples et se résument par :

- La mise en œuvre inédite en Guyane d'une politique d'aménagement adaptée au climat équatorial et au contexte local ;
- La mise à disposition de la population d'équipements publics, de services et d'une qualité environnementale se voulant exemplaire en matière de développement durable ;
- Le développement d'un site stratégique dans le bassin de la CAEL.

Le quartier développera une image urbaine, telle que souhaitée dans le Plan d'Occupation des Sols de la commune, qui prévoit une vocation urbaine du secteur notamment par la réalisation de zones d'aménagement concerté. La vocation de ces zones a été définie en liaison avec la commune. La partie Nord, aux abords du chemin Vidal pourrait recevoir des équipements divers, une zone artisanale et des logements.

La partie centrale serait destinée à des logements et équipements de proximité (commerces, services). La destination étant aussi à terme d'accueillir des logements avec les équipements qui y sont liés.

F. Bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique

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



Etablissement Public
d'Aménagement
en Guyane

2 - DEMANDE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

A. Dispositions réglementaires justifiant la procédure de DUP valant mise en compatibilité

Le projet d'aménagement de l'Ecoquartier de Rémiré envisagé par l'EPAG, nécessite en vue de sa réalisation, une modification des dispositions du Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur la base de l'articulation de plusieurs régimes juridiques.

En effet, les modifications sollicitées par l'EPAG s'inscrivent dans le cadre d'une procédure prévue par le Code de l'urbanisme et le Code de l'expropriation, ce dernier renvoyant à des dispositions du Code de l'environnement.

Au préalable, il est important de souligner que les dispositions du Code de l'urbanisme initialement prévues pour le Plan Local d'Urbanisme sont applicables au Plan d'Occupation des Sols sur la base des dispositions suivantes.

En effet, l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme dispose que :

« Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par les articles L. 123-1-11 à L. 123-18. Les dispositions de l'article L. 123-1, dans leur rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables.

Ils peuvent faire l'objet :

- a) D'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et hors les cas prévus aux 2° et 3° du I de l'article L. 123-13 ;*
- b) D'une mise en compatibilité selon les modalités définies par les articles L. 123-14 et L. 123-14-2. [...]*

Cet article nous permet d'appliquer le régime juridique des PLU au POS en question, notamment sur les articles relatifs à la déclaration de projet (qui n'évoquent que le terme de PLU).

Il en résulte que les POS sont soumis aux règles applicables aux PLU, notamment lorsque ceux-ci doivent faire l'objet d'une mise en compatibilité.

En ce sens, l'article L. 123-14 du même code s'applique au POS de Rémiré-Montjoly :

« Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2. »

L'article L123-14-2 précité indique alinéa 1^{er} que « les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération

intercommunale compétent, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L 123-6, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L121-4. »

S'agissant du projet de la ZAC Ecoquartier, la réunion d'examen conjoint s'est tenue le 28 juillet 2014.

En substance, à l'issue de l'examen conjoint, la procédure de mise en compatibilité est la suivante :

- Un procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier d'enquête publique.
- Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique, à l'issue de laquelle les avis des personnes publiques associées sont intégrés pour le cas échéant modifier le contenu des propositions.
- La mise en compatibilité du POS éventuellement modifié [...] est approuvée par la déclaration d'utilité publique lorsque celle-ci est requise.

Au regard du Code de l'expropriation, l'article L. 11-1-1 dispose : *« Lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages constitue une des opérations mentionnées à l'article L. 123-1 du code de l'environnement et que sa réalisation rend nécessaire l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers, la déclaration de projet prévue à l'article L. 126-1 du code de l'environnement intervient, au vu des résultats de l'enquête prévue à l'article L. 11-1 du présent code, selon les modalités et dans les conditions suivantes :*

1. Si l'expropriation est poursuivie au profit d'une collectivité territoriale ou d'un de ses établissements publics, 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, l'autorité de l'Etat compétente décide de la déclaration d'utilité publique. Lorsque l'opération est déclarée d'utilité publique, la légalité de la déclaration de projet mentionnée à l'alinéa précédent 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.

2. 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.

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

Conformément au second alinéa de l'article L 11-1-1 précité, la déclaration d'utilité publique tiendra lieu de déclaration de projet.

En conséquence, l'E.P.A.G. (Etablissement Public d'Aménagement de l'ETAT), poursuivant à travers le projet de la ZAC Ecoquartier de Rémoire une opération d'intérêt général, sollicite la mise en compatibilité du POS au projet pour répondre aux exigences des dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'expropriation précitées et permettre la réalisation de l'Ecoquartier.

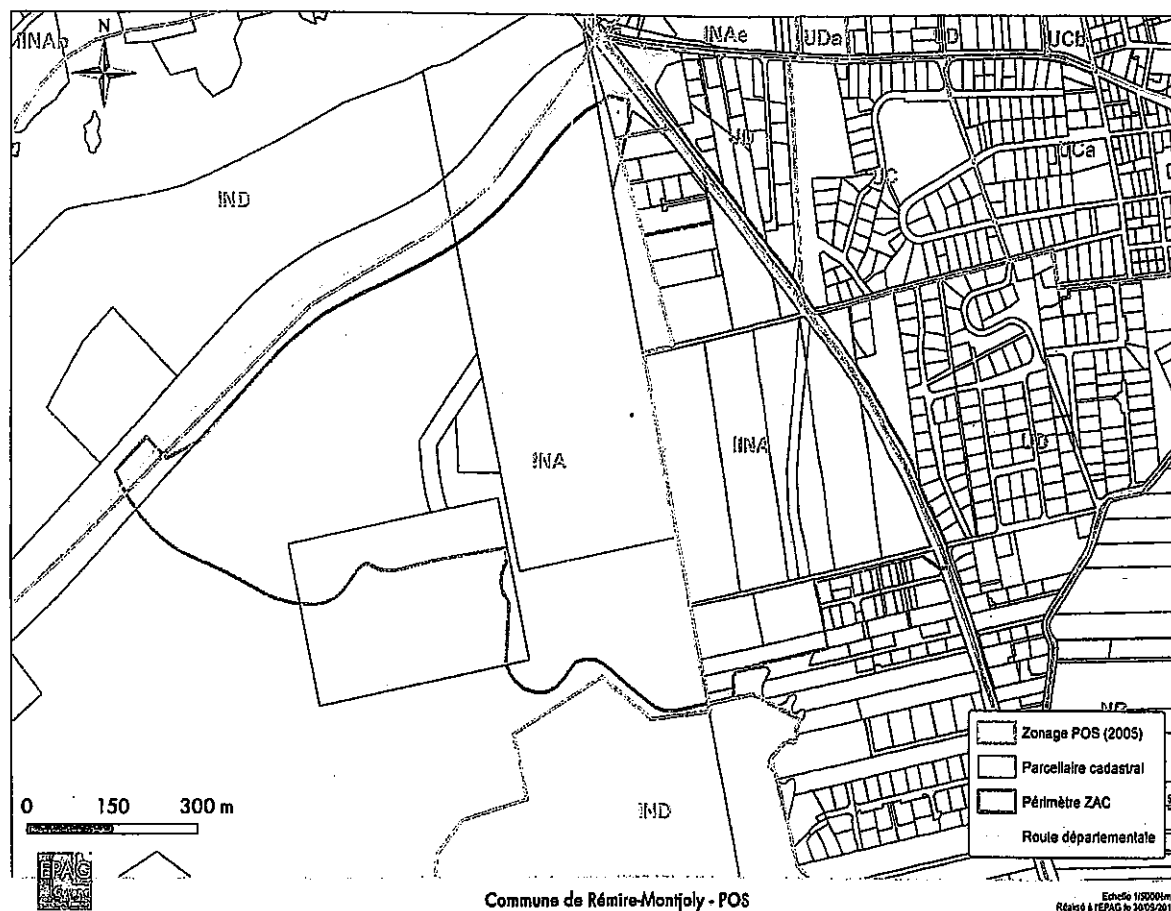
C'est donc à la fois l'objet et l'objectif du présent dossier soumis à enquête publique.

B. Modifications proposées :

- o Zonage actuel du POS

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Rémire-Montjoly a été approuvé depuis le 21/02/1983 puis révisé et approuvé le 18/02/1992 ; une seconde modification a été approuvée le 02/02/2000; et une troisième modification a été approuvée le 06/07/2005.

Le site de la ZAC est concerné par les zones INA, IINA et, dans une moindre mesure, les zones IND, UC et UD.



Zone INA

Les zones INA, zones naturelles non équipées ou partiellement équipées, sont situées à l'Ouest de la RN3. L'équipement de ces zones pourra intervenir ultérieurement soit dans le cadre de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), soit dans le cadre d'opérations d'aménagement de type lotissement. La vocation de ces zones a été définie en liaison avec la commune.

La partie Nord, aux abords du chemin Vidal pourrait recevoir des équipements divers, une zone artisanale et des logements. La partie centrale serait destinée à des logements et équipements de proximité (commerces, services).

Zone IINA

Les zones IINA sont des zones naturelles non équipées jouxtant les centres urbanisés de Rémire-Montjoly. Elles présentent des caractères très divers, en fonction de leur localisation ou de la topographie des lieux. Leur destination à terme est d'accueillir essentiellement des habitations avec les équipements qui y sont liés.

L'urbanisation de ces zones pourra se faire sous forme de lotissements ou groupes d'habitations. Dans les secteurs IINAA, IINAB et IINAC, la commune a adopté des dispositions spécifiques concernant la taille minimale des parcelles et les possibilités de construire (COS) qui visent :

- Soit à obtenir un tissu urbain plus lâche que dans le reste de la zone (secteur IINAC)
- Soit de favoriser un développement plus dense, dans le cadre d'opérations d'ensemble (secteur IINAA et IINAB).

Zone IND

Cette zone recouvre les secteurs de mangrove, des zones humides, des zones littorales à préserver dans leur état naturel et des zones littorales de risques naturels.

Zone UC

Cette zone urbaine concerne le centre ancien de Rémire, les Ames-Clares et celui de Montjoly. Elle est occupée par un habitat très diversifié, allant de la villa individuelle à quelques petits immeubles.

Cette zone comprend plusieurs secteurs connaissant une réglementation particulière :

- Le secteur UCa correspondant au bourg ancien de Rémire, où la densité est plus élevée que dans le reste de la zone,
- Le secteur Ucb, à proximité du bourg de Rémire, réservé à des équipements d'intérêt collectif et aux habitations nécessaires à leur fonctionnement

Zone UD

Ces zones urbaines concernent la périphérie des centres anciens de Rémire et Montjoly.

Ces zones sont occupées par un habitat de villas individuelles. On note également la présence de quelques commerces et petits ateliers de réparation. Ces zones comportent les secteurs Uda et UDb, où, pour des raisons d'urbanisme, les possibilités de construire sont supérieures au reste de la zone UD.

- Zonage du POS après mise en compatibilité

L'EPAG propose que le zonage actuel tel que décrit précédemment soit remplacé par une zone NAZ dont les caractéristiques sont décrites ci-dessous afin de correspondre en tous points aux besoins et aux effets du projet dans son environnement et sur le développement futur de l'urbanisation au sein du périmètre de l'Ecoquartier. La procédure de révision du POS en PLU est en cours.

ZONE NAz

La zone NAZ 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.

ARTICLE Naz-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**Dans l'ensemble de la zone**

Sont autorisées, dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble (procédure de type ZAC), les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation inhérentes à l'Ecoquartier :

- les constructions à usage d'habitation, à la condition de se conformer à l'ensemble des prescriptions édictées dans le cadre de la démarche Ecoquartier pour le secteur concerné ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureau, d'hôtellerie, d'équipement public et d'intérêt collectif, à la condition d'être pleinement compatibles avec le voisinage des zones habitées ;
- les constructions à usage d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone et pleinement compatibles avec le voisinage des zones habitées ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à la condition d'être indispensables aux implantations autorisées dans la zone et les secteurs ci-dessous, de ne pas compromettre pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et de ne pas porter atteinte au caractère des sites concernés ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...), sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone et des différents secteurs.

ARTICLE Naz-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Dans l'ensemble de la zone**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'activité industrielle ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'Article 2 ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante et autorisée ou déclarée sur l'unité foncière.

ARTICLE Naz-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

L'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies nouvelles

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets verts ou encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à éviter. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être conforme aux exigences définies par les services publics, s'agissant notamment des services de collecte des déchets et de lutte contre l'incendie. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas empiéter sur les emprises correspondantes ou porter atteinte aux surfaces de manœuvre nécessaires.

Les voies autorisées sans site propre pour les modes de déplacements doux et sans stationnements en accotements devront avoir des emprises minimales de 5 mètres avec une largeur minimale de chaussée de 3.6 mètres ;

Toute nouvelle voie devra être conforme aux lois et dispositions relatives à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

ARTICLE NAz-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé, sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves et, en cas de réhabilitation, des constructions existantes.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte.

L'évacuation des eaux résiduaires autres que les eaux usées domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. D'une manière générale, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation des fonds voisins et des équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif prévu à cet effet.

Défense incendie

La création d'un dispositif de lutte contre l'incendie pourra être imposée à tout projet de construction ou d'aménagement, au regard de ses caractéristiques et de sa localisation par rapport au réseau existant.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires.

ARTICLE NAz-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE NAz-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

La distance par rapport aux limites d'emprises publiques ou privées est comptée horizontalement au nu du mur.

Par rapport aux voies départementales n° 23 et 24 :

- Toutes les constructions devront s'implanter à 35 mètres, au minimum, de l'axe des Routes Départementales n° 23 et n° 24.

Par rapport aux autres voies :

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement.

ARTICLE NAz-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement au nu du mur.

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative en mur aveugle
- soit en observant une marge de recul ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Naz-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Naz-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 70% sauf dans le cas de constructions destinées à un usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, de commerce où l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE Naz-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE Naz-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les paraboles et climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Architecture

L'architecture contemporaine et bioclimatique est à privilégier.

Une diversité architecturale devra être recherchée. De même, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale du bâti (orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires...).

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain en s'y adaptant, et non l'inverse.

Toitures, débords et protection solaire

La pente des toitures ne devra pas être inférieure à 15%, sauf dans le cas de toitures terrasse.

Clôtures

Toutes les limites des terrains, en lien avec l'espace public ou vis-à-vis de la parcelle voisine, devront être traitées de manière qualitative.

Les clôtures pourront être édifiées, **en limite séparative**, sur une hauteur maximale de 2 mètres. Dans le cas de constructions édifiées en retrait, la clôture sera édifiée en alignement de l'espace public.

En façade sur rue, la hauteur des soubassements pleins est limitée à 0.8 mètre et la hauteur totale de la clôture à 1.8 mètre au maximum. Les clôtures en mur plein sont par conséquent interdites en façade sur rue sauf dans le cadre d'un projet significatif sur le plan architectural. Les murets, surmontés d'une palissade en bois, ou les clôtures végétales privilégiant l'emploi d'essences locales constituent deux modes de traitement privilégiés.

Les clôtures ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement et ne devront pas entraver l'entretien des ouvrages de collecte des eaux pluviales

L'utilisation de matériaux locaux (bois, latérite) doit être privilégiée, dans la mesure du possible. Plusieurs typologies de clôture sont envisageables (muret et grillage, muret et palissade, muret et végétal...) dans la mesure où ces clôtures sont réalisées avec des matériaux en cohérence avec le traitement architectural de la façade du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les limites avec l'espace public.

D'une manière générale, une cohérence dans le traitement des clôtures devra être recherchée.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les clôtures en grillage simple donnant sur rue sont interdites.

L'usage de tôles ou de matériaux de récupération pour l'édification de clôtures sont interdits.

ARTICLE NAz-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Principes généraux

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions correspondant aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies et emprises publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe et indépendante de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable, de type végétalisée par exemple.

D'une façon générale, les places de stationnement non intégrées à la construction devront être ombragées.

Des places réservées aux personnes handicapées devront être prévues dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Nombre d'emplacements minimum

Pour les constructions à usage d'habitation

- 1 place de stationnement par logement jusqu'au T2 inclus ;
- 1.5 places de stationnement par logement au-delà du T2 ;
- Conformément aux dispositions de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs :

- Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place pour 2 lots au moins,
- Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 1 place pour 10 logements au moins.

Pour les constructions à usage de bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, loisirs, culte

- Une place pour 60m² de surface de plancher.

ARTICLE NAz-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

La végétation existante devra être préservée autant que possible. Le choix des essences locales devra être privilégié.

Au minimum 30 % de l'emprise de la parcelle devra être maintenue en pleine terre et plantés d'au moins deux arbres de haute tige. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'équipement public ou d'intérêt collectif et dans le cas de construction à usage de commerce.

ARTICLE NAz-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

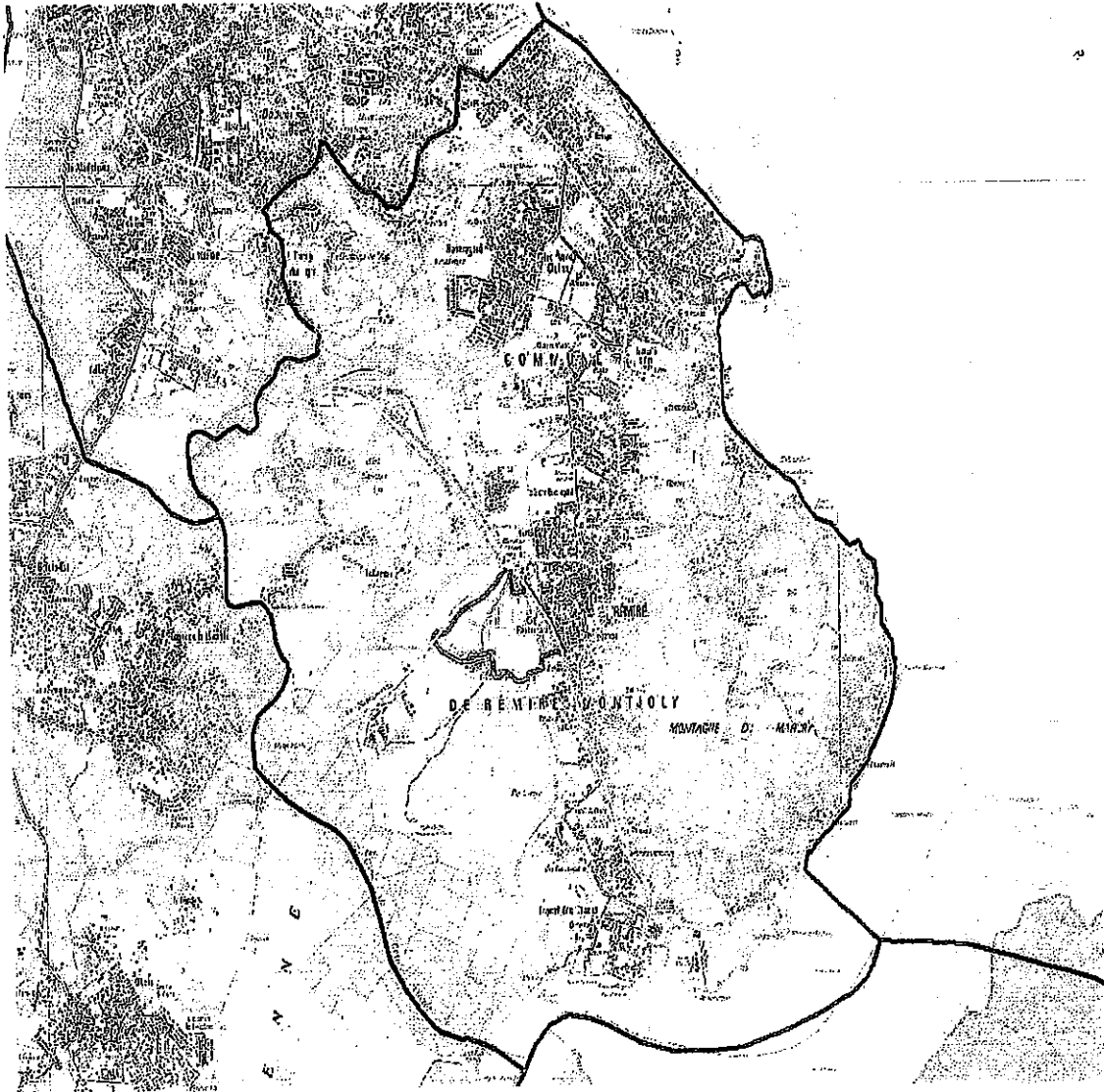
- o Plan de zonage proposé après mise en compatibilité du POS

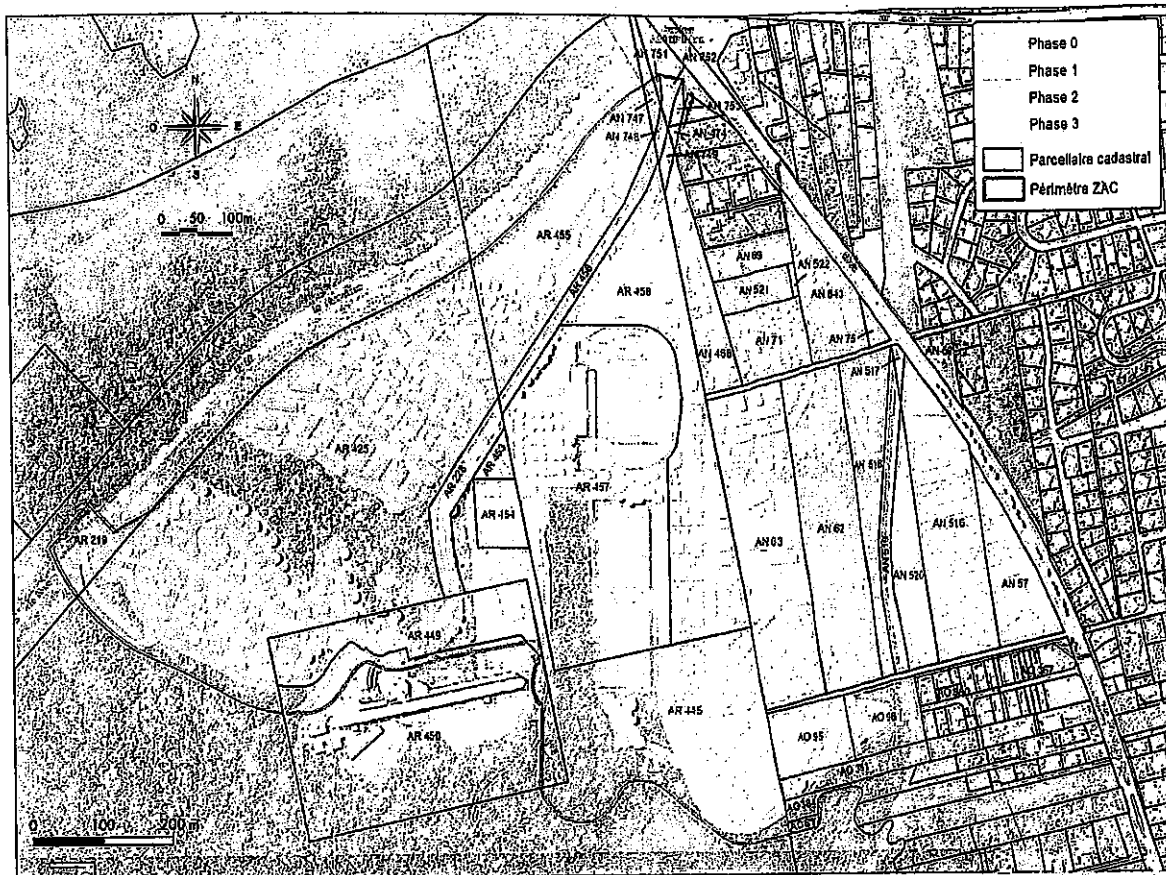




Etablissement Public
d'Aménagement
en Guyane

3. PLAN DE SITUATION





Commune de Rémy-Montjoly - ZAC Ecoquartier Vidal

Le plan ci-dessus représente la programmation envisagée et notamment les emprises des futurs espaces publics. Ceux-ci ont été conçus de manière à limiter le déforestation et les mouvements de terre. Le bois de Guyane et la latérite présente sur le site seront utilisés pour donner une identité aux aménagements. Le réseau d'assainissement des eaux pluviales sera composé de noues et de bassins superficiels. La zone dans l'encadré rouge est la phase 0 qui servira à tester la mise en œuvre du béton latéritique et du bois dans les espaces publics. Le tableau suivant récapitule les dates prévisionnelles des travaux.

Planning prévisionnel

Sur le plan	Etudes	Travaux
Phase 0 (bleu)	2012-2013	2013
Phase 1 (rose)	2013-2014	2014-2015
Phase 2 (vert)	2014-2015	2015-2017
Phase 3 (orange)	2016-2017	2017-2019



Etablissement Public
d'Aménagement
en Guyane

6. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Acquisition du foncier de l'ensemble de la zone :	13,2 M€
Études de conception et de mise en œuvre :	8,6 M€
Travaux d'aménagement :	39,6 M€
Ingénierie de projet :	3,7 M€
Participation équipements publics :	1,1 M€
Total :	66,2 M€



Etablissement Public
d'Aménagement
en Guyane

7. ETUDE D'IMPACT DU PROJET (voir annexe 1)



Etablissement Public
d'Aménagement
en Guyane

8. ETUDE D'IMPACT DU PROJET : RESUME NON TECHNIQUE (voir annexe n°2)

