



altereo
Éveilleur d'intelligences environnementales

G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

26 chemin de Fondayre

31200 TOULOUSE

Tél : 05 61 73 70 50 / fax : 05 61 73 70 59

e-mail : toulouse@altereo.fr



COMMUNE DE REMIRE-MONTJOLY COLLECTIVITE TERRITORIALE DE GUYANE

PLAN LOCAL D'URBANISME

JUSTIFICATIONS DES DEROGATIONS A L'ARTICLE L. 111-6 DU CODE DE L'URBANISME

L'Article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme dispose notamment « *qu'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* ».

Sur le territoire de la Commune de Rémire-Montjoly et en application du Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010, deux voies sont classées à grande circulation :

- la Route Départementale n° 23, du giratoire Maringouins situé sur la Commune de Cayenne jusqu'aux installations du Grand Port Maritime à Dégrad des Cannes ;
- la Route Départementale n° 24 (la Matourienne), de l'aéroport Félix Eboué situé à Matoury jusqu'au giratoire Adélaïde Tablon.

Le législateur précise, à l'Article L. 111-7 du Code précité, que cette obligation d'implantation à au moins 75 mètres de l'axe de ces voies classées à grande circulation 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 et aux réseaux d'intérêt public* ».

« *Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes* ».

Au surplus et en application de l'Article L. 111-8, « *le Plan Local d'Urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'Article L. 111-6 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* ».

La Commune de Rémire-Montjoly a choisi de déroger, pour des sections des voies à grande circulation qui concernent son territoire et compte tenu de la configuration des zones concernées ou de la destination des installations et bâtis envisagés, à la marge de recul de 75 mètres prévue par l'Article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme pour autoriser l'implantation des constructions jusqu'à 35 mètres de l'axe des chaussées.

Au-delà des motivations et des explications qui s'y rattachent, cette mesure apparaît en continuité avec les règles qui étaient déjà édictées par le Plan d'Occupation des Sols depuis plusieurs décennies et qui ont favorisé le développement significatif d'une urbanisation, notamment le long de la Route Départementale n° 23, avec un tel recul de 35 mètres.

En ce qui concerne la Route Départementale n° 23 (Route de Dégrad des Cannes), les secteurs intéressés par la dérogation de recul au titre de l'Article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme sont réglementés, de l'intersection de la Route Départementale n° 23 avec la Route du Tigre jusqu'aux installations du Grand Port Maritime à Dégrad des Cannes, par différentes zones (UC, UCo, UD, UDa, UE, UX, AUE, AUZ et AUX).

S'agissant de la Route Départementale n° 24 (la Matourienne), la dérogation se limite à la zone AUZ afférente à l'Ecoquartier et à des emprises dévolues à des équipements publics (UE).

1. LA ZONE AUZ

La Commune a souhaité harmoniser, en dépit de l'arrêté préfectoral n° 2016-033-0006 du 1^{er} février 2016 qui emportait mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols en permettant notamment des implantations pour les commerces et certaines activités à 12 mètres de l'axe de la Route Départementale n° 23 et compte tenu de la fréquentation croissante de cette voie impactée par le développement du Grand Port Maritime et du Parc d'Activités Economiques de Dégrad des Cannes, en retenant une marge de recul à 35 mètres pour la zone AUZ. Le règlement écrit rappelle par ailleurs et en écho aux dispositions de l'Article L. 111-7 du Code précité, les dérogations expressément prévues par le législateur notamment pour certains équipements nécessitant la proximité des infrastructures routières ou pour les réseaux publics.



L'Écoquartier 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 de cheminements privilégiés pour les piétons et les cyclistes ;
- Une production énergétique en lien avec ses besoins ;
- Une gestion communautaire et mutualisée des équipements ;
- Une implication citoyenne.

Pour rappel, les objectifs retenus pour cette opération, dont la traduction opérationnelle est en cours, sont les suivants :

- Maîtriser et organiser 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 entend puiser son identité autour de lieux d'intensité et d'espaces publics de qualité qui visent à favoriser le lien social. La densité urbaine recherchée justifie la programmation d'équipements scolaires, d'activités et de commerces qui doivent participer à la vie de cette nouvelle extension du tissu urbain de Rémire-Montjoly.



Plan de masse de l'Ecoquartier – EPAG (mai 2016)

Il a été retenu, eu égard aux caractéristiques du projet d'Ecoquartier et compte tenu de la configuration des lieux, de déroger au recul de 75 mètres prévu par l'Article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme pour permettre une implantation des constructions à 35 mètres, au minimum, de l'axe de la chaussée de la Route Départementale n° 23 ainsi que par rapport à l'axe de la Route Départementale n° 24.

Les réalités de la zone AUZ ainsi que les spécificités inhérentes au projet d'Ecoquartier motivent la réduction de la marge de recul au regard, notamment, de la mutation nécessaire de ce secteur d'entrée, de l'utilité publique du programme qui s'y rattache et des efforts entrepris pour son intégration architecturale, urbaine et paysagère, des nuisances limitées et de la sécurité suffisante ou bien encore de la faible importance de conserver un recul de 75 mètres qui pénaliserait plus encore le paysage appelé à s'urbaniser.

Il est au-delà prévu que les bandes de recul soient traitées en lisières, de manière à renforcer à terme leur caractère boisé afin de renforcer encore l'intégration paysagère de l'Ecoquartier et de réduire autant que possible les nuisances afférentes à la voie précitée.

Les justifications 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 le réseau viaire existant et permet ponctuellement de réduire les distances pour accéder à certains équipements depuis d'autres quartiers de la ville (le lycée Damas est par exemple accessible directement depuis le quartier de Beauregard). Le plan d'aménagement prévoit une desserte de proximité des transports en commun (chaque logement se trouve à moins de 400 mètres d'un arrêt de bus). Le plan d'aménagement a été conçu de manière à favoriser les déplacements piétons, avec le développement d'un réseau de cheminements doux qui doivent desservir les équipements et les commerces.

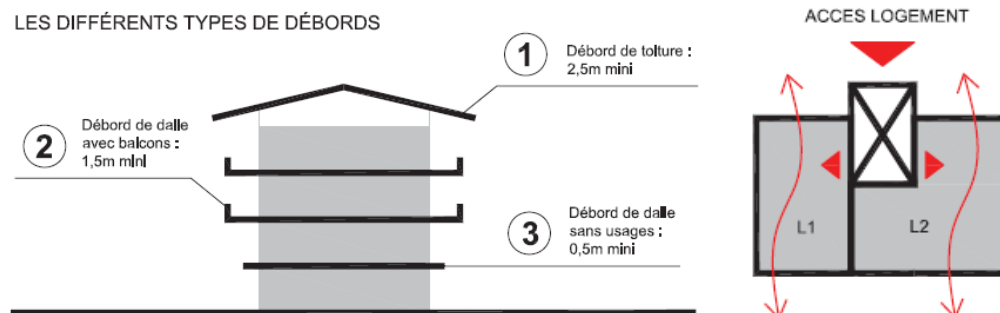
Les atteintes aux véhicules sont peu présentes en Guyane, comparativement aux moyennes nationales. Pour autant, la concentration de véhicules au sein de parkings nouvellement créés pourra engendrer de nouveaux délits. Le risque est donc toujours présent concernant les vols à la roulotte en série, les 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 Commune de Rémire-Montjoly est par ailleurs investie dans un projet inhérent au déploiement, sur son territoire, d'un système de vidéosurveillance. Si cet outil n'est pas en mesure de répondre à lui seul aux problématiques inhérentes à la sécurité, il participe à la lutte contre certaines formes de délinquance et d'incivilités.

La dérogation aux dispositions de l'Article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme qui prévoit, sauf justifications contraires, une marge de recul des constructions et installations par rapport aux voies à grande circulation n'augmente pas les risques relatifs à la sécurité.

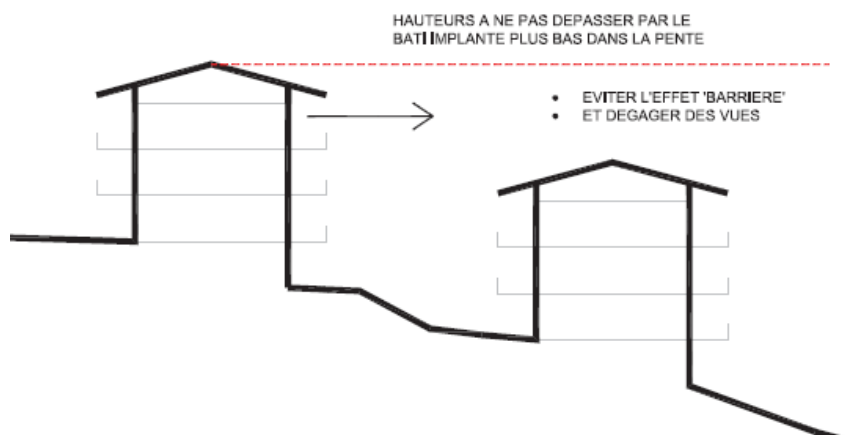
Les justifications au regard de la qualité architecturale, urbaine et paysagère :

Le projet d'Ecoquartier qui se rattache à la zone AUZ entend favoriser le confort climatique des constructions par leurs orientations, les débords de toitures et de planchers, la porosité et le choix des matériaux.

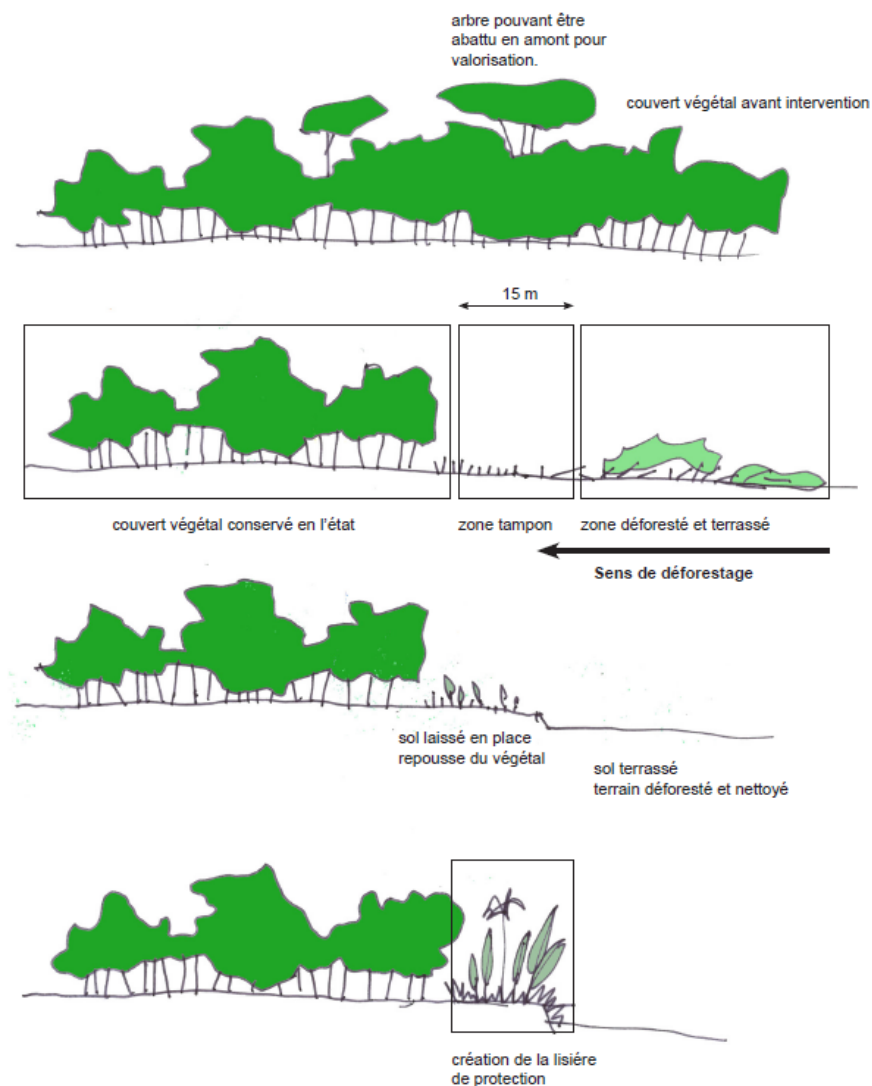


Le projet sera structuré autour d'une trame viaire et de lieux d'intensité qui faciliteront la lisibilité urbaine du quartier par la couleur, le choix des matériaux et leur fonction. Les constructions comprendront deux façades d'activités sur les RD, ainsi que plusieurs îlots d'habitats. Une mixité de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

Les bandes de 35 mètres seront aménagées en lisières de manière à éviter leur dépérissement après les opérations de déforestation et en concertation avec EDF compte tenu de la présence, pour l'heure, d'un réseau aérien sur l'emprise correspondante. La palette végétale mise en place favorisera la repousse rapide d'espèces pionnières qui seront remplacées progressivement par des espèces patrimoniales. L'impact visuel depuis les routes départementales devrait donc être minimisé par cette méthode.



La dérogation est compatible avec la prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère au regard du projet et des caractéristiques de l'existant.



2. LA ZONE UC

La zone UC correspond à un tissu urbain relativement dense et qui se rattache notamment au bourg historique de Rémire et à ses abords immédiats. Cette zone s'articule autour des deux voies départementales significatives qui irriguent l'agglomération de Rémire-Montjoly et bénéficie d'un règlement qui favorise, entre autres choses et en écho aux orientations du PADD, le développement d'activités (commerces, bureaux, services publics,...) en bordure de voie.

L'extension de cette zone UC vers le giratoire Adélaïde Tablon et la Route Départementale n° 23 vise à aboutir à une certaine cohérence entre le paysage urbain du bourg de Rémire et la densité globalement recherchée au sein de l'Ecoquartier.

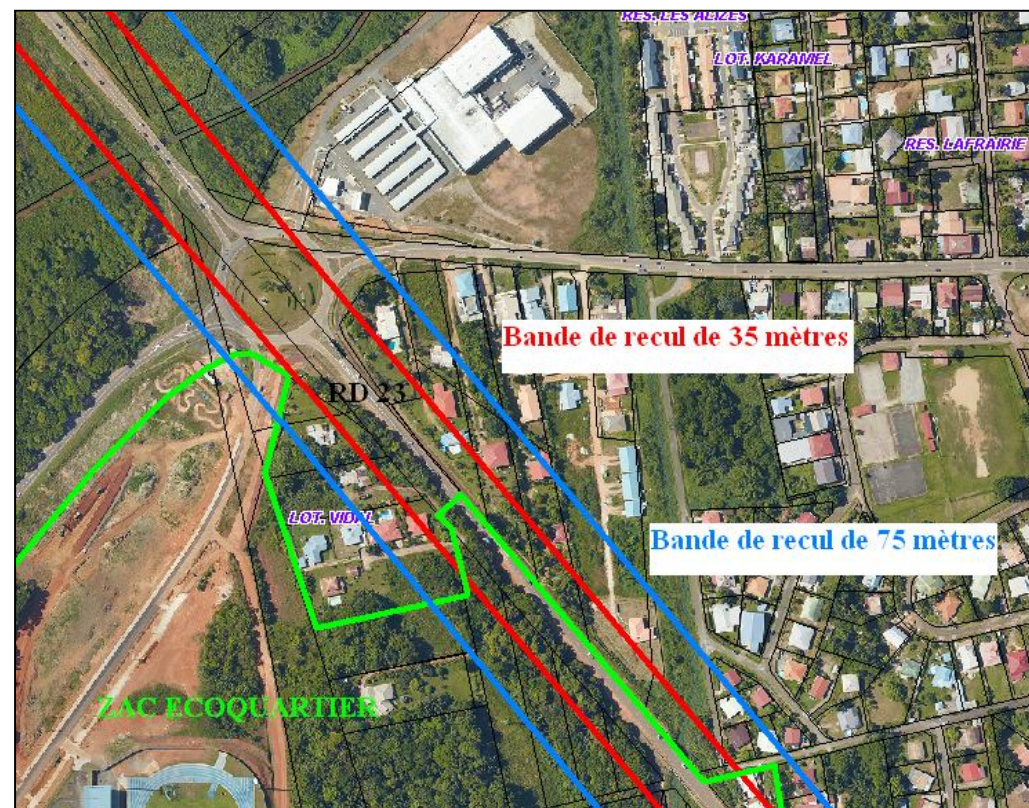
La zone UC, avec le secteur UCo qui s'y rattache (le secteur UCb qui correspond au quartier Arc-en-ciel est situé à plus de 75 mètres de l'axe de la Route Départementale n° 23), n'est que très ponctuellement concernée par la voie classée à grande circulation.

Au-delà d'une volonté de continuité avec une règle qui a prévalu depuis la création de cette voie de circulation et qui s'est imposée aux différentes constructions réalisées (lesquelles occupent aujourd'hui toutes les parcelles en zone UC qui sont concernées par les dispositions de l'Article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme), l'objectif est là aussi d'aboutir à une relative homogénéité du tissu urbain.

Le secteur UCo est spécifique à un centre commercial, qui s'inscrit dans une logique d'équilibre de l'offre au sein du territoire communal, avec des règles qui lui permettent d'évoluer sereinement et de bénéficier d'une visibilité nécessaire mais raisonnable pour l'exercice de ses activités.

Les justifications au regard des nuisances (nuisances sonores, émissions de polluants atmosphériques,...) et de la sécurité sont similaires à celles qui ont été détaillées pour la zone AUZ qui se rapporte à l'Ecoquartier.

Au-delà des règles qui s'imposent aux projets de construction des propriétaires privés concernés et en termes de qualité architecturale, urbaine et paysagère, il conviendra, comme pour l'Ecoquartier, que les abords de la voie départementale bénéficient à terme d'un aménagement paysager d'autant plus que son trafic est amené à évoluer à la hausse compte tenu des perspectives de développement du Grand Port Maritime et du projet d'extension du Parc d'Activités Economiques de Dégrad des Cannes.



Les justifications au regard des nuisances :

La partie de la zone UC qui est située aux abords de la Route Départementale n° 23 qui mène notamment aux installations du Grand Port Maritime de la Guyane est indiscutablement impactée par les nuisances sonores inhérentes à cette voie et au trafic routier associé au giratoire Adélaïde Tablon. Le niveau des nuisances sonores reste toutefois dans l'ordre de grandeur des mesures effectuées pour l'Ecoquartier.

Force est par ailleurs de constater que les parcelles qui sont situées en zone UC et qui sont concernées par la marge de recul associée à la Route Départementale n° 23 sont d'ores et déjà occupées par de l'habitation (en sus de la parcelle classée en secteur UCo et qui est quant à elle dédié à des activités essentiellement commerciales).

En outre, la configuration des lieux et en particulier la présence de talus de part et d'autres de la voie départementale qui est implantée en contrebas de la plupart des constructions limite ici significativement la propagation des bruits associés à la circulation.

Les justifications au regard de la sécurité :

La mise en œuvre des principes d'aménagement retranscrits dans le règlement écrit applicable à la zone UC et au secteur UCo ne pose pas véritablement de problèmes en termes de sécurité routière puisque l'essentiel du parcellaire est en réalité accessible depuis l'Avenue Gaston Monnerville, au niveau de la traversée du bourg historique de Rémire. Par contre, la partie de la zone UC située en contiguïté du périmètre de la ZAC Ecoquartier et qui pour l'essentiel déjà occupée par de l'habitat est directement desservie par la Route Départementale n° 23. La section concernée de la voie départementale classée à grande circulation est néanmoins amenée à évoluer à moyen terme avec la création d'une intersection sécurisée à proximité du Clos du Vieux Pont dans le cadre de l'exécution des phases 2 et 3 du projet d'Ecoquartier, laquelle sera de nature à sécuriser davantage les déplacements dans la zone.

Les justifications au regard de la qualité architecturale, urbaine et paysagère :

La zone UC qui est concernée par la démarche de dérogation aux dispositions de l'Article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme correspond à des emprises qui étaient classées en zones UC, UD, INA et IINA du Plan d'Occupation des Sols. Le secteur identifié en UCo dans le Plan Local d'Urbanisme se rapporte quant à lui à la zone INAE. Les dispositions retenues dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme n'entraînent donc pas de modifications substantielles des possibilités d'occupation et d'utilisation des sols qui prévalaient jusqu'alors. Afin que les projets ne portent pas atteinte aux paysages naturels et urbains, le règlement écrit applicable à la zone UC prévoit entre autres prescriptions des mesures inhérentes à l'aspect des toitures et des façades ainsi que des contraintes dans l'utilisation des coloris des matériaux employés ou dans la végétalisation des terrains mobilisés.

La mise en œuvre du Règlement Local de Publicité en cours d'élaboration participera également à la valorisation de cette zone située en entrée de Ville.

3. LA ZONE UD



La zone UD, avec le secteur UDa qui s'y rattache, est concernée à plusieurs reprises par les dispositions de l'Article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme applicables à la Route Départementale n° 23. Elle correspond à des terrains qui ont été pour l'essentiel déjà urbanisés avec la mise en œuvre de la marge de recul de 35 mètres qui figurait au Plan d'Occupation des Sols.

Les motivations inhérentes à la confirmation de la règle déjà applicable visent, là aussi et au-delà des mesures déjà détaillées en matière de prévention des nuisances et de sécurité, à permettre une évolution de l'existant et à assurer, en autorisant de nouveaux projets sur la base d'un retrait des constructions à 35 mètres, une certaine cohérence dans le tissu urbain irrigué par cette voie de circulation.

Le secteur UDa, qui se rapporte à un espace de transition situé entre les abords significativement urbanisés de la Route de Dégrad des Cannes et la Montagne du Mahury, n'est concerné que sur une portion très limitée par l'Article L. 111-6 précité. Le principe est là encore de déroger au recul de 75 mètres prévu d'une manière générale par le législateur, en vue d'opter pour un retrait de 35 mètres, compte tenu et a fortiori de la présence, entre la Route Départementale n° 23 et le secteur UDa, de la Route du Mahury qui est elle aussi gérée par la Collectivité Territoriale de Guyane.





Vue vers le lotissement Réséda depuis la RD 23

Les justifications au regard de la sécurité :

Les configurations actuelles de certains accès donnant sur la section de la Route Départementale n° 23 qui est comprise entre le giratoire Adélaïde Tablon et la Route des Plages sont peu adaptées aux conditions de fréquentation de la voie qui mène aux installations du Grand Port Maritime de la Guyane et au Parc d'Activités Economiques.

Au-delà des perspectives d'une meilleure régulation des vitesses de circulation qui découlent de la mise en œuvre des phases 2 et 3 du projet d'Ecoquartier, il convient de noter que le potentiel de densification des emprises classées en zone UD reste cependant mesuré et la dérogation à la marge de recul de 75 mètres prévue par l'Article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme au profit d'une distance ramenée à 35 mètres est sans incidence en matière de sécurité. Les autres zones UD concernées (résidence Badiane et carrefour Cabassou) sont quant à elles beaucoup plus réduites et directement accessibles par la Route d'Attila-Cabassou.

Les justifications au regard de la qualité architecturale, urbaine et paysagère :

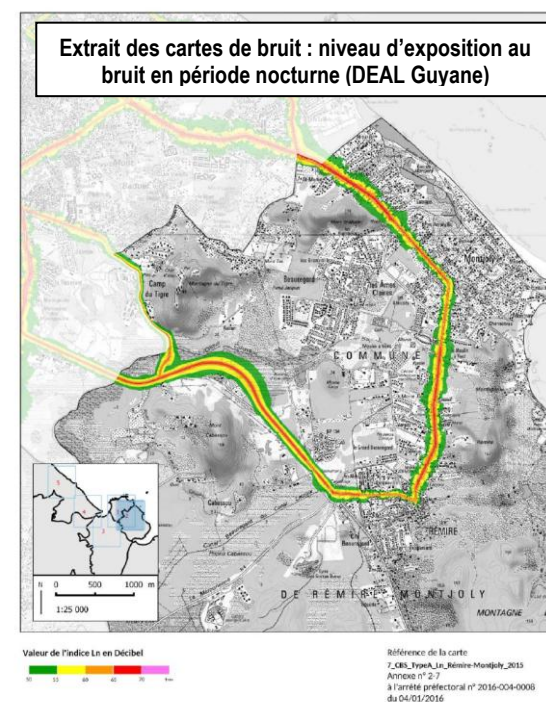
Les mesures sont ici identiques à celles qui ont été retenues pour la zone UC.

Les justifications au regard des nuisances :

L'impact de la Route Départementale n° 23 sur la zone UD (et le secteur UDa qui s'y rattache) est essentiellement lié aux nuisances sonores.

Les cartes de bruit stratégiques qui correspondent à la deuxième phase de la Directive Européenne 2002/49CE et qui ont été approuvées par Arrêté préfectoral en date du 04 janvier 2016 ne concernent, s'agissant des zones UD situées sur le territoire de Rémire-Montjoly, que la section de la Route Départementale n° 23 qui est comprise entre le giratoire Adélaïde Tablon et l'intersection Route du Tigre / Route d'Attila-Cabassou.

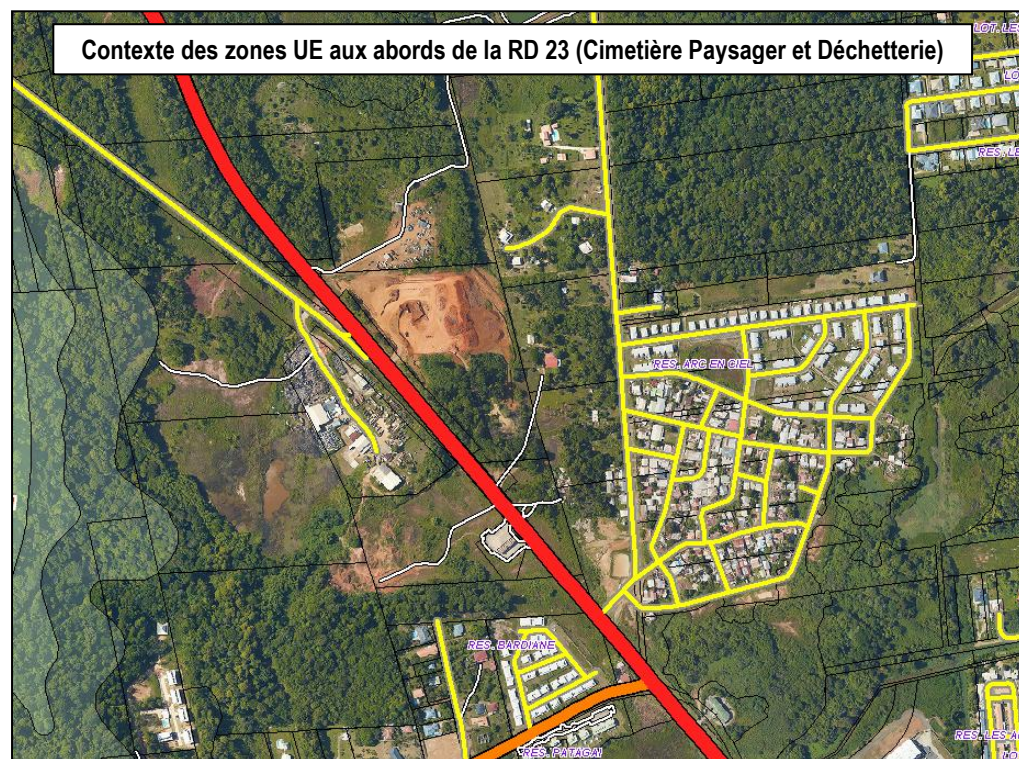
Le fuseau où le niveau d'exposition au bruit, notamment en période nocturne, apparaît relativement réduit et compatible avec la marge de recul de 35 mètres retenue pour la zone UD.



4. LA ZONE UE

La zones UE concernées par la dérogation, que ce soit aux abords de la Route Départementale n° 23 ou de la Matourienne, se rattachent à des équipements d'intérêt collectif existants ou en cours de traduction opérationnelle tels que le Centre Pénitentiaire, la caserne du Service Départemental d'Incendie et de Secours, le Centre de Tri et des Déchets Recyclables et la déchetterie intercommunale, la lagune de traitement des eaux usées dite « Pôle Lacroix » ou bien encore le Cimetière Paysager.

Les emprises classées à grande circulation qui concernent ces équipements ne constituent pas des nuisances pour leurs destinations respectives qui nécessitent d'ailleurs et pour certaines d'entre elles, un accès rapide et aisé aux voies de circulation structurantes de l'île de Cayenne.



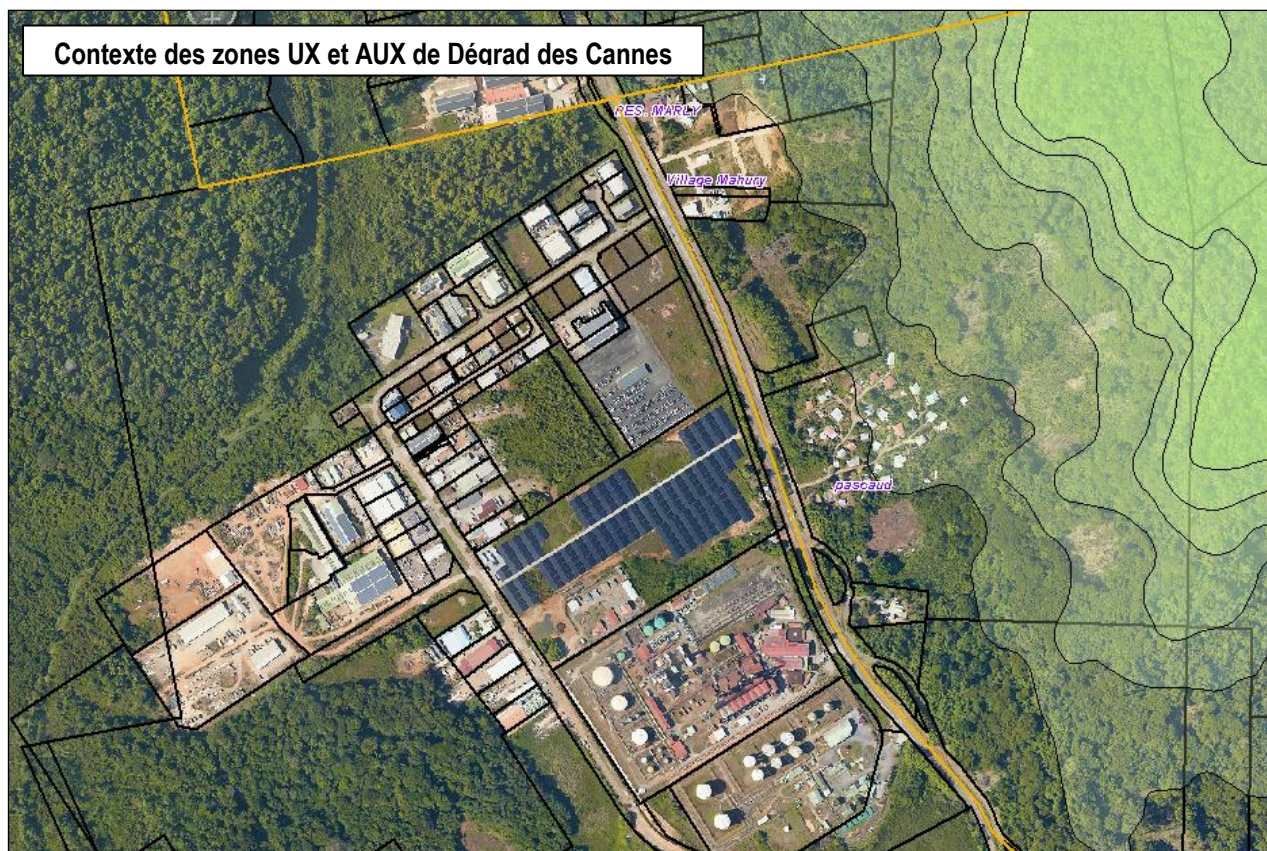
La zone UE qui correspond au Cimetière Paysager, au sein duquel un cimetière "plus traditionnel" s'intègre afin de répondre aux besoins immédiats de la Commune de Rémire-Montjoly en matière d'inhumation, est située entre la Route Départementale n° 23 et l'Avenue Morne Coco.

Compte tenu des perspectives d'intégration paysagère associées à cet équipement et de la faible incidence des nuisances liées à la proximité de la voie départementale classée à grande circulation, le règlement du PLU retient le principe et en cohérence avec les dispositions du Plan d'Occupation des Sols, d'une marge de recul des constructions et installations à 35 mètres de l'axe de la chaussée

5. LES ZONES UX ET AUX

Inhérentes à la zone d'activités existante de Dégrad des Canes et aux perspectives de création d'un espace destiné à l'accueil d'entreprises artisanales, industrielles ou commerciales dans le secteur dit de Poncel ou Papagaie, les zones UX et AUX du territoire communal se rattachent à la Route Départementale n° 23. Il n'y a pas d'enjeux qui motiveraient une obligation de recul trop importante dans la zone de Dégrad des Canes, eu égard à l'importance du bâti déjà présent et au faible nombre de dents creuses. Afin de favoriser la bonne intégration des opérations de renouvellement qui pourraient concerner les sociétés déjà implantées et d'encadrer au mieux les projets qui se rattacheraient aux quelques parcelles encore disponibles aux abords de la voie départementale, le règlement écrit du PLU introduit notamment des obligations de plantation en bordure de voie ainsi que des prescriptions afférentes au rendu des façades visibles.

Protégée par un talus et les caractéristiques topographiques des lieux, la zone UX du secteur dit de Poncel ou Papagaie est presque invisible depuis la Route Départementale n° 23. Les contraintes réglementaires inhérentes à cet espace, dévolu à la structuration d'une véritable zone d'activités et à la normalisation des conditions d'occupation d'un existant, sont néanmoins comparables à celles qui ont été évoquées pour la zone de Dégrad des Canes.



Les justifications au regard des nuisances :

Comme précédemment évoqué, les zones UX et AUX sont dédiées à l'accueil d'activités économiques. La proximité de la Route Départementale n° 23 ne constitue donc pas véritablement une nuisance mais plutôt un atout pour l'accessibilité des lieux et la facilitation des échanges.

Le maintien de la règle de recul à 35 mètres de l'axe de la Route Départementale, en écho aux dispositions qui prévalaient dans le Plan d'Occupation des Sols, est sans conséquences significatives en termes de nuisances.



Vue vers la zone UX de Cabassou depuis la RD 23



Vue vers la RD 23 depuis l'entrée du PAE de Dégrad des Cannes



Vue sur l'entrée du PAE de Dégrad des Cannes depuis la RD 23

Les justifications au regard de la sécurité :

A l'exception des installations de la SARA ou d'EDF, toutes les zones UX ou AUX qui sont concernées par les dispositions de l'Article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme sont desservies par des voies secondaires existantes qui se raccordent à la Route Départementale n° 23. Il n'y a pas d'enjeux réels en matière de sécurité, hormis les questions qui sont inhérentes à la requalification des voies départementales en elles-mêmes du fait de l'augmentation prévisible du trafic routier compte tenu de l'évolution démographique qui caractérise la Guyane, des perspectives de développement des installations du Grand Port Maritime et du projet d'extension du Parc d'Activités Economiques de Dégrad des Cannes.

Les justifications au regard de la qualité architecturale, urbaine et paysagère :

Les destinations des zones UX et AUX induisent nécessairement des effets négatifs en matière de qualité architecturale et paysagère. Toutefois, il y a lieu de noter que l'essentiel des terrains situés aux abords de la Route Départementale n° 23 et classés en zones UX ou AUX est d'ores et déjà occupé. Comme précédemment indiqué, le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme renforce, d'une manière générale et compte tenu des réalités de l'existant, les prescriptions applicables via le Plan d'Occupation des Sols et prévoit notamment des obligations de végétalisation ou des mesures particulières de traitement des façades donnant sur les voies départementales.