

**Etude pour la réalisation de l' Eco-
quartier « VIDAL » sur la commune de
REMIRE-MONTJOLY (GUYANE)**

Décembre 2009

Atelier Marniquet / Composante Urbaine /
Yves Le Tirant / MDTS / Alter

objectif et méthode du dossier 2

principes de cohérence urbaine 1

une attitude de projet 4
cohérence dans le territoire 5
plan de référence 6
plan de masse 7
les grands équipements publics 8

habiter la ville 2

les éco-quartiers de Rémire-Montjoly 10
cibles du développement durable à l'échelle de la ville 11
plan d'ensemble 12
maillage et principe de déplacement 13
le canal Nord-Sud : support du développement urbain 15
les lieux de centralité urbaine 16
programmation générale des quartiers 19

habiter le quartier 3

les quartiers du Parc Canal 22
cibles du développement durable à l'échelle des quartiers 24
équipements et énergie 25
gestion des eaux pluviales 25
modes doux et transports en commun 26
activités et commerces 26
desserte et stationnements 27
construire dans la pente 28
vues complémentaires 29

sommaire

habiter le logement 4

cibles du développement durable à l'échelle des constructions 31
diversité des modes d'habiter 32
les espaces extérieurs au logement 33
typologie à cour 34
un habitat adapté au climat 35
des références architecturales 36

l'opération pilote : le laboratoire urbain 5

disponibilité foncière et facilité de mise en oeuvre 38
périmètre de l'opération pilote 39
expérimentation et évaluation 40
concertation et participation 41

les aménagements préalables 6

enjeux des aménagements préalables 43
phasage de réalisation de l'assainissement collectif 44
le canal Nord-Sud 45
énergies renouvelables et bilan énergétique 48

montage opérationnel 7

modes opératoires 52
phasage et bilan des surfaces 53
bilan prévisionnel des coûts d'aménagement 59
calendrier d'actions 63
synthèse des enjeux de Développement Durable 64

objectif et méthode du dossier

Ce dossier de Parti d'Ensemble réunit les éléments de compréhension du projet dans son ensemble et dans ses détails selon trois thématiques :

- les éléments permettant d'explicitier **le projet à ses différentes échelles**. Comment habite-t-on dans la ville, dans le quartier, chez soi.
- **la transversalité des enjeux de développement durable** et leur déclinaison aux différentes échelles du projet. Cette thématique ne constitue pas un chapitre en soi mais se lit de manière transversale à la description du projet
- **les outils de maîtrise de l'aménagement et de l'opérationnalité** de ce projet : bilans de surface et bilans d'aménagement, modes opératoires, calendrier d'actions...



principes de cohérence urbaine

1

habiter la ville

2

habiter le quartier

3

habiter le logement

4

l'opération pilote : le laboratoire urbain

5

les aménagements préalables

6

montage opérationnel

7



RICHARD LONG
A LINE MADE BY WALKING
ENGLAND 1967

PARTIR DE LA NATURE DES CHOSES

COMPRENDRE LES REALITES PRESENTES ET LES PROCESSUS EN COURS

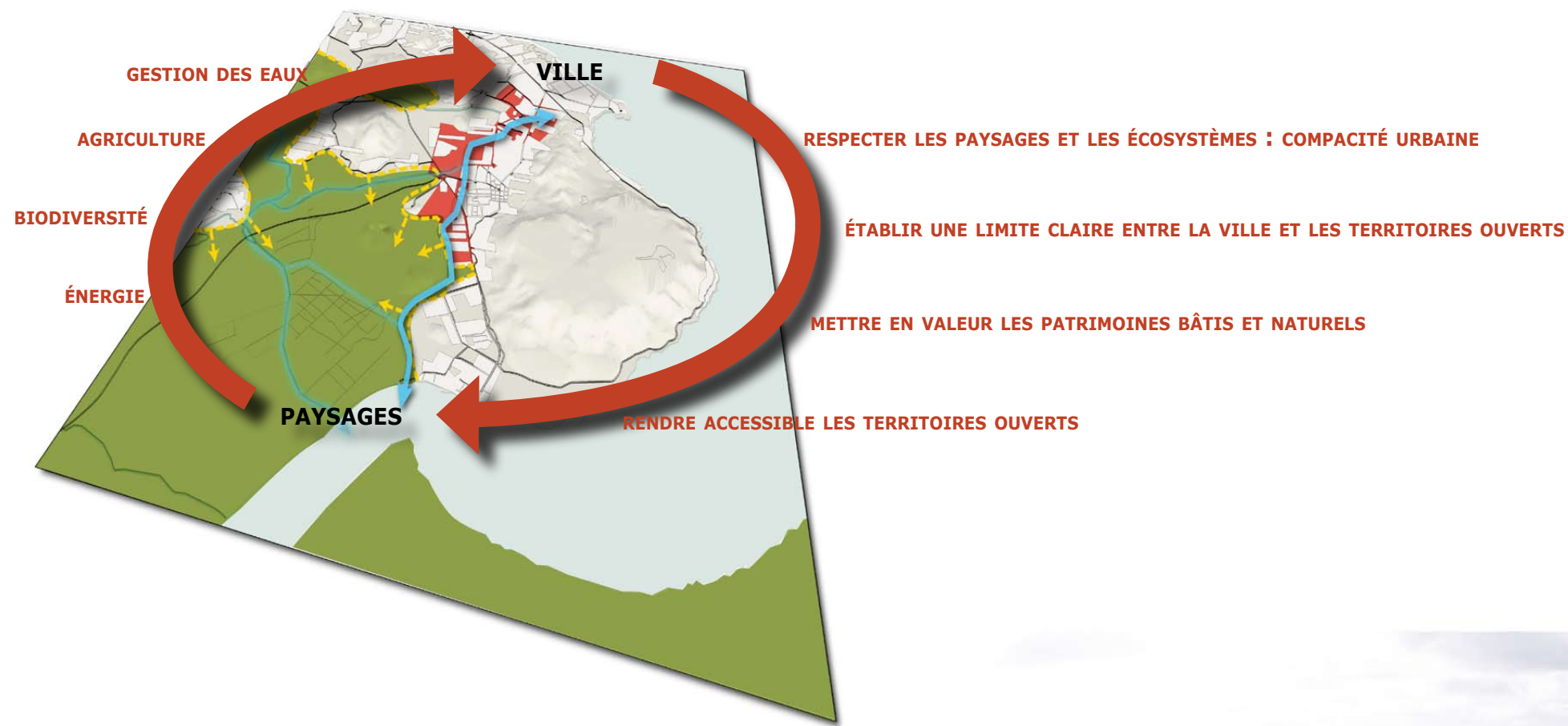
DEVELOPPER L'EXISTANT POUR CE QU'IL EST – DANS SA NATURE ET SA VOCATION

REVELER LES QUALITES ET LES VALEURS FONDAMENTALES IGNOREES ET MECONNUES

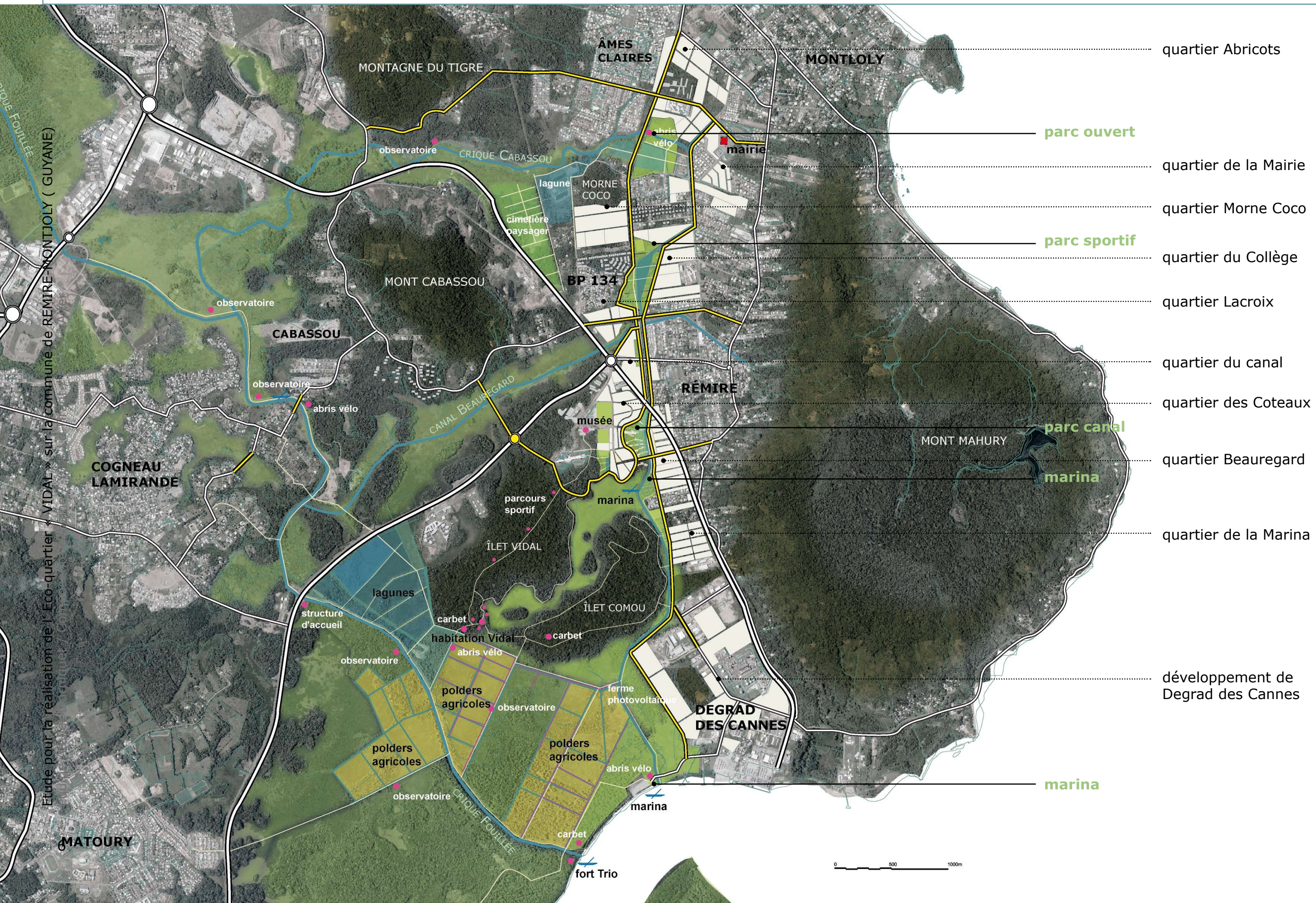
NE RIEN FAIRE AU FORCEPS OU CONTRE-NATURE

FAIRE AVEC LA VILLE EXISTANTE, LES QUARTIERS SPONTANES, LES
INFRASTRUCTURES, L'EAU, LA PENTE, LE CLIMAT, ..

FAIRE POUR LES HABITANTS, AUJOURD'HUI, DEMAIN ET APRES



plan de référence



1

2

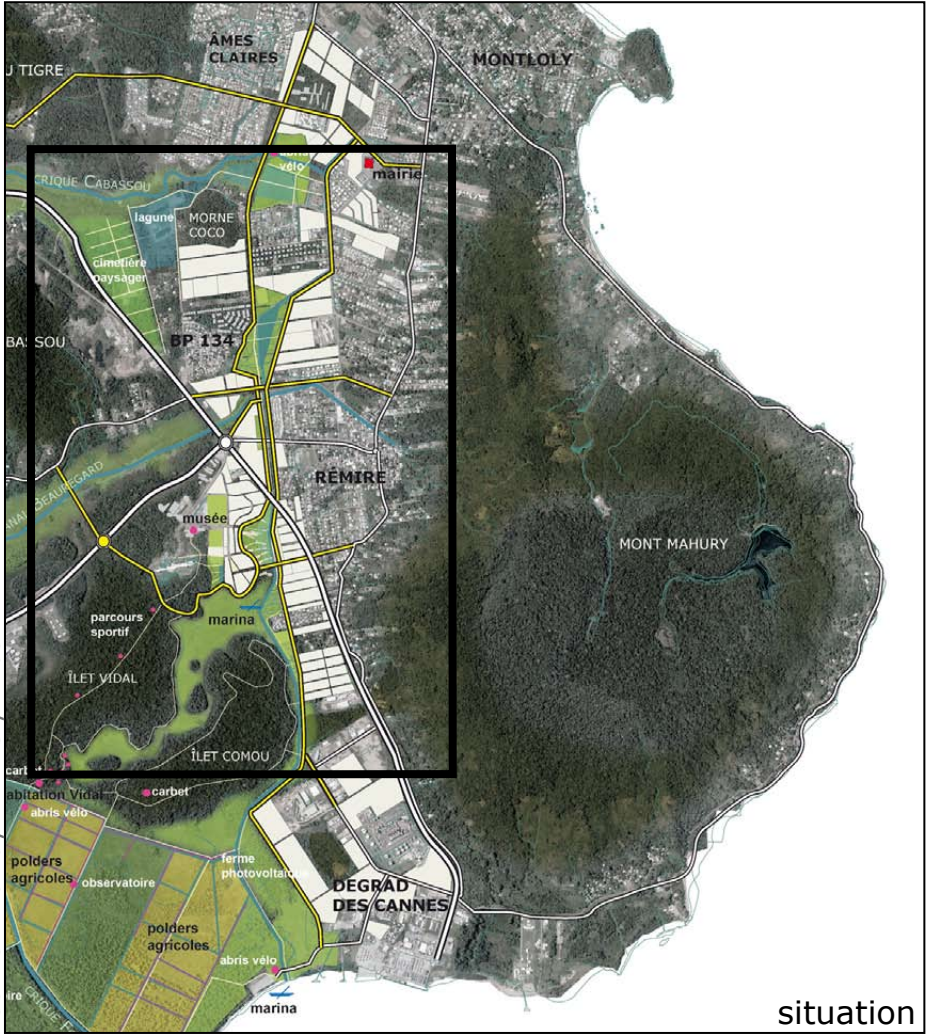
3

4

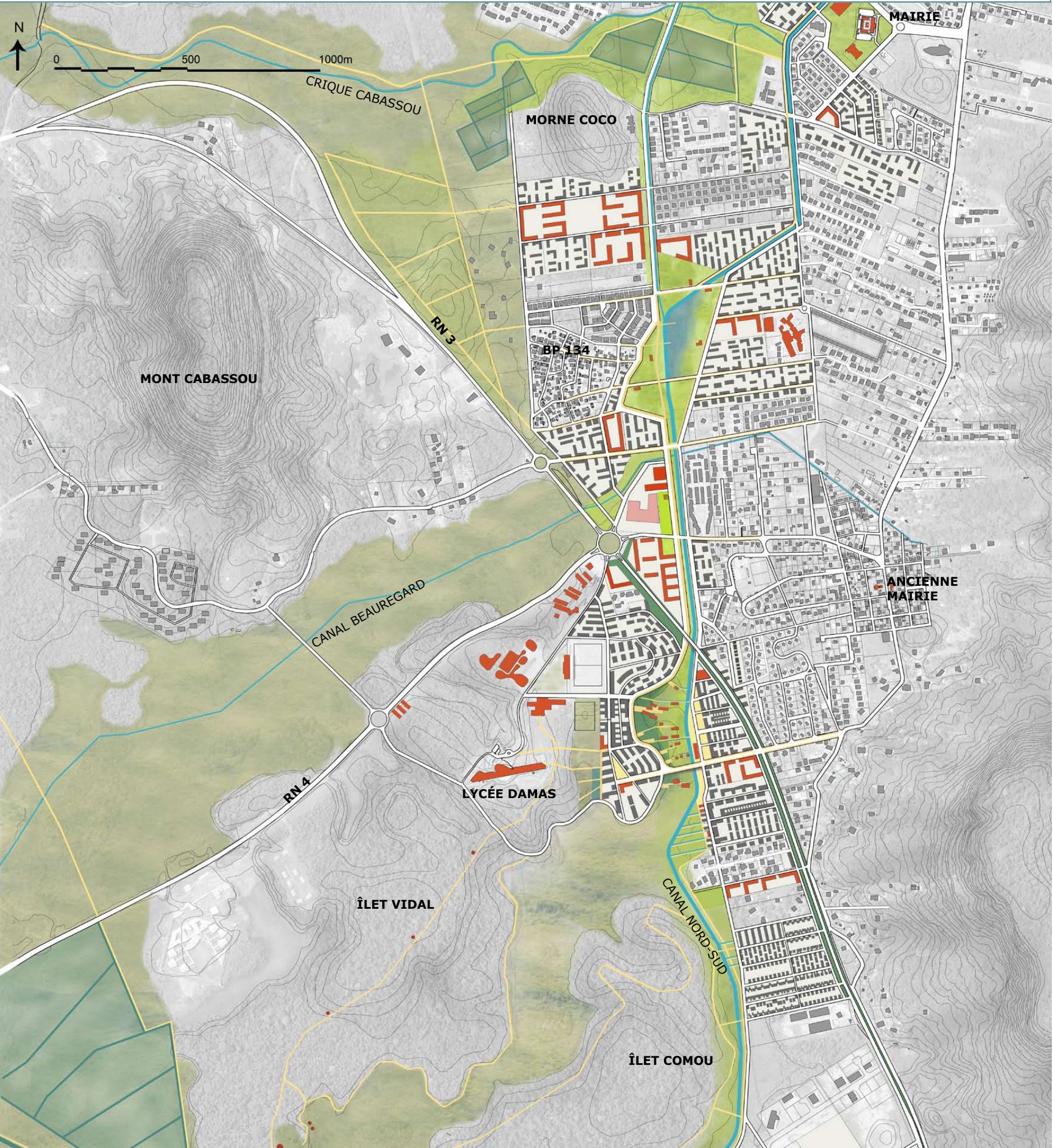
5

6

7



situation



plan de masse



les grands équipements publics

Le site de Vidal, de part sa **situation stratégique sur l'île de Cayenne**, offre l'opportunité d'implanter des grands équipements d'échelle communautaire.

A proximité des centres urbains, ils sont facilement accessibles par la RN4 et la RN3 depuis le carrefour Vidal.

Ces grands équipements sont exceptionnels, visibles depuis la Matourienne et signaleront l'entrée de Ville de Rémire-Montjoly.

Le rassemblement de ces équipements permet par ailleurs de mettre en place des principes de **partage et de mutualisation des installations techniques**, à commencer par le parking public existant.

Le Musée des Cultures Guyanaises est localisé au droit du départ du chemin menant à la ruine de l'habitation Vidal. Sa position permet de mettre en lien les sites touristiques, patrimoniaux et archéologiques à travers l'aménagement de cheminement et d'une signalétique cohérente entre le musée et les lieux ouverts (ruine Vidal, polders, Fort Trio...).

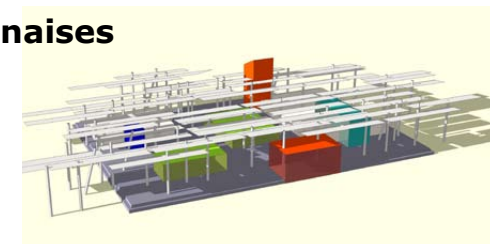
❶ lycée Gontran Damas (existant)



❷ stade (existant)



❸ Musée des Cultures Guyanaises



❹ terrain de foot (existant)

❺ parking public (existant)

❻ Cité Judiciaire

❼ Centre de Formation Professionnelle

❽ Complexe Sportif

❾ SDIS

principes de cohérence urbaine

1

habiter la ville

2

habiter le quartier

3

habiter le logement

4

l'opération pilote : le laboratoire urbain

5

les aménagements préalables

6

montage opérationnel

7

les éco-quartiers de Rémire-Montjoly

La définition d'un schéma d'aménagement cohérent sur l'ensemble de la ville a permis d'identifier des emprises constructibles sur le site de Vidal mais également en consolidation de l'agglomération urbaine existante. Ces emprises représentant l'équivalent de 5000 logements et leur équipements associés.

Selon la définition que nous avons exprimé dans le dossier de cohérence, en ce basant sur l'échelle de l'équipement majeur des quartiers de Guyane – l'école – **un quartier compte environ 500 logements**. De part la localisation des emprises constructibles et afin de donner des **échelles d'opération permettant de développer des identités de quartier**, le projet définit :

5 000 logements = 9 éco-quartiers

- 810 logements
- 2 écoles
- 1 hôtel
- 1 jardin publics
- 1 centre de formation
- 1 centre aéré

préalable :
• réalisation des aménagements du canal Nord-Sud

quartier des côteaux

- 240 logements
- 1 école
- 9 000 m² d'activité
- 1 place publique
- 1 marché
- 1 salle de sport

quartier Beauregard

- 100 logements
- 1 grande surface
- 1 gymnase
- 1 collège

quartier du Canal

- 500 logements
- 1 écoles
- 1 marina
- 7 000 m² d'activité

quartier de la Marina

- 520 logements
- 1 école

quartier Lacroix

- 680 logements
- 2 écoles
- 1 parc sportif
- 1 bassin de baignade
- 1 plage

quartier du Collège

- 200 logements
- 1 collège
- 1 lycée

quartier du Morne Coco

- 600 logements
- 1 école

quartier de la Mairie

- 1 350 logements
- 2 écoles
- 1 parc ouvert

quartier Abricots

cibles du développement durable à l'échelle de la ville

Etude pour la réalisation de l'Eco-quartier « VIDAL » sur la commune de REMIRE-MONTJOLY (GUYANE)
équipe Atelier Marniquet / Composante Urbaine / Yves Le Tirant / MDTs / Alter

préserver l'environnement et mettre en valeur les paysages ; redonner une valeur positive et participative de la vie urbaine aux espaces naturels

C O



- **compacité urbaine** : limiter l'étalement urbain pour préserver les territoires ouverts
- **rendre accessible** aux promeneurs et aux usagers **les espaces naturels et de grande valeur paysagère**
- **installer et conforter les corridors écologiques et les continuités vertes**
- **mettre en place des filières de tri sélectif** et de recyclage des déchets

développer les secteurs d'activité et économie locale, qui vont générer de l'emploi

M M



- **développer l'agriculture à proximité des centres urbains**
- **développer les sites touristiques** et les activités connexes à ceux-ci : hébergement, restauration, guides...
- **développer des filières locales** de matériaux de construction
- **développer des centres de formation professionnelles liés au développement durable** (bâtiments, agriculture, énergie...)

impliquer la population dans les enjeux du développement durable

E N T



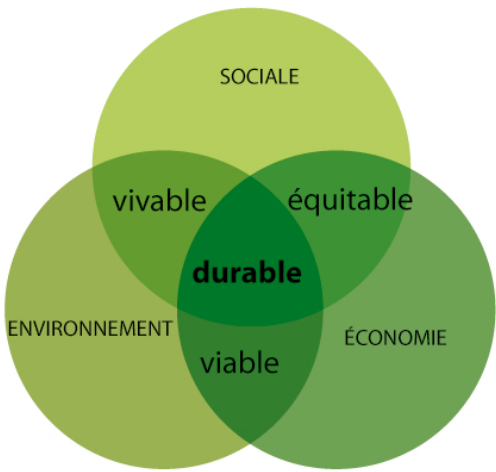
- **concertation** dans le cadre d'un Plan d'Aménagement et de Développement Durable

développer des modes d'habiter plus adaptés au climat et au contexte

?



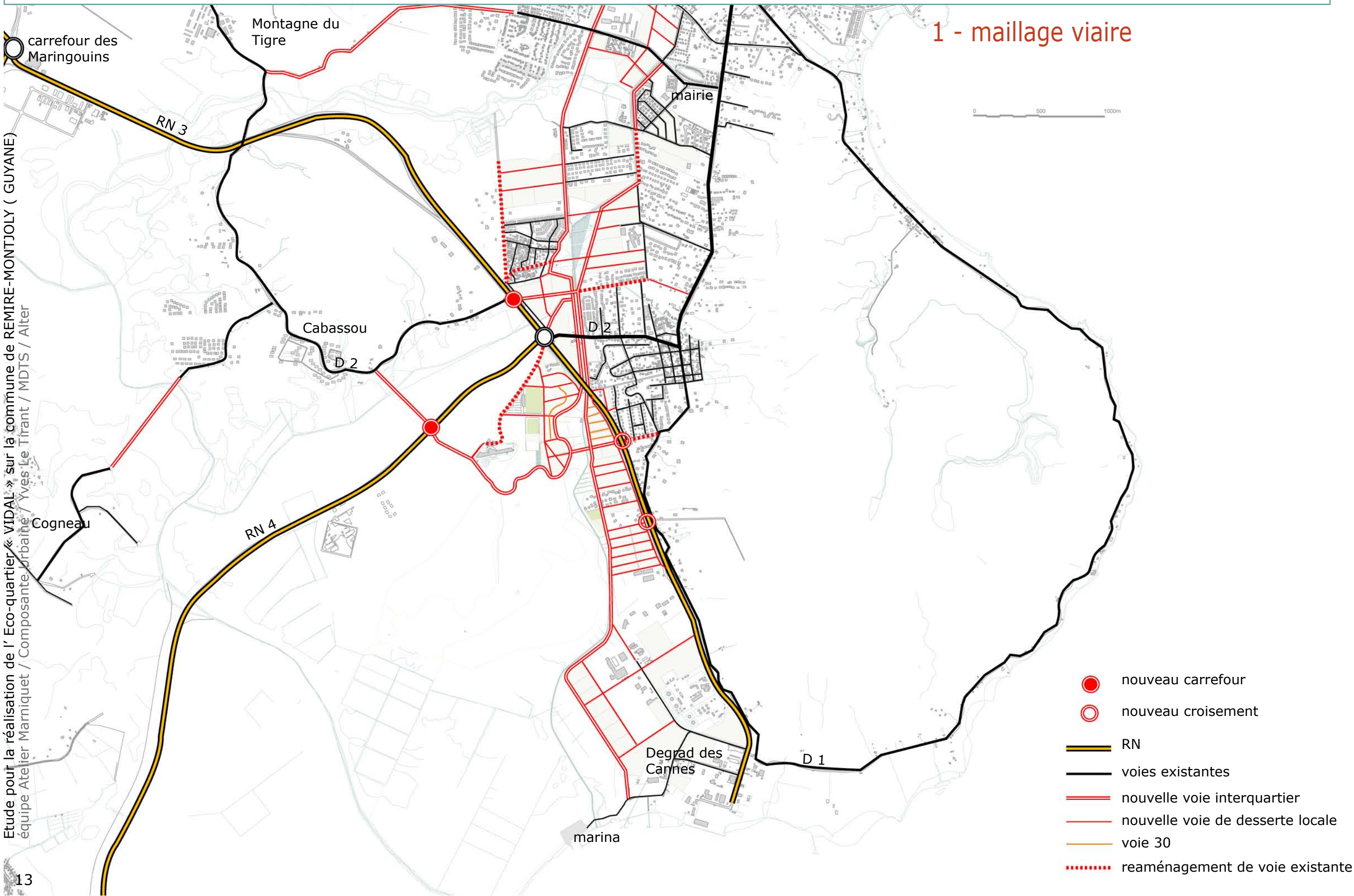
- rapprocher les lieux de vie des lieux de travail et des groupes scolaires pour limiter les besoins de déplacement
- installer des parcours de modes doux et de transport en commun



VILLE

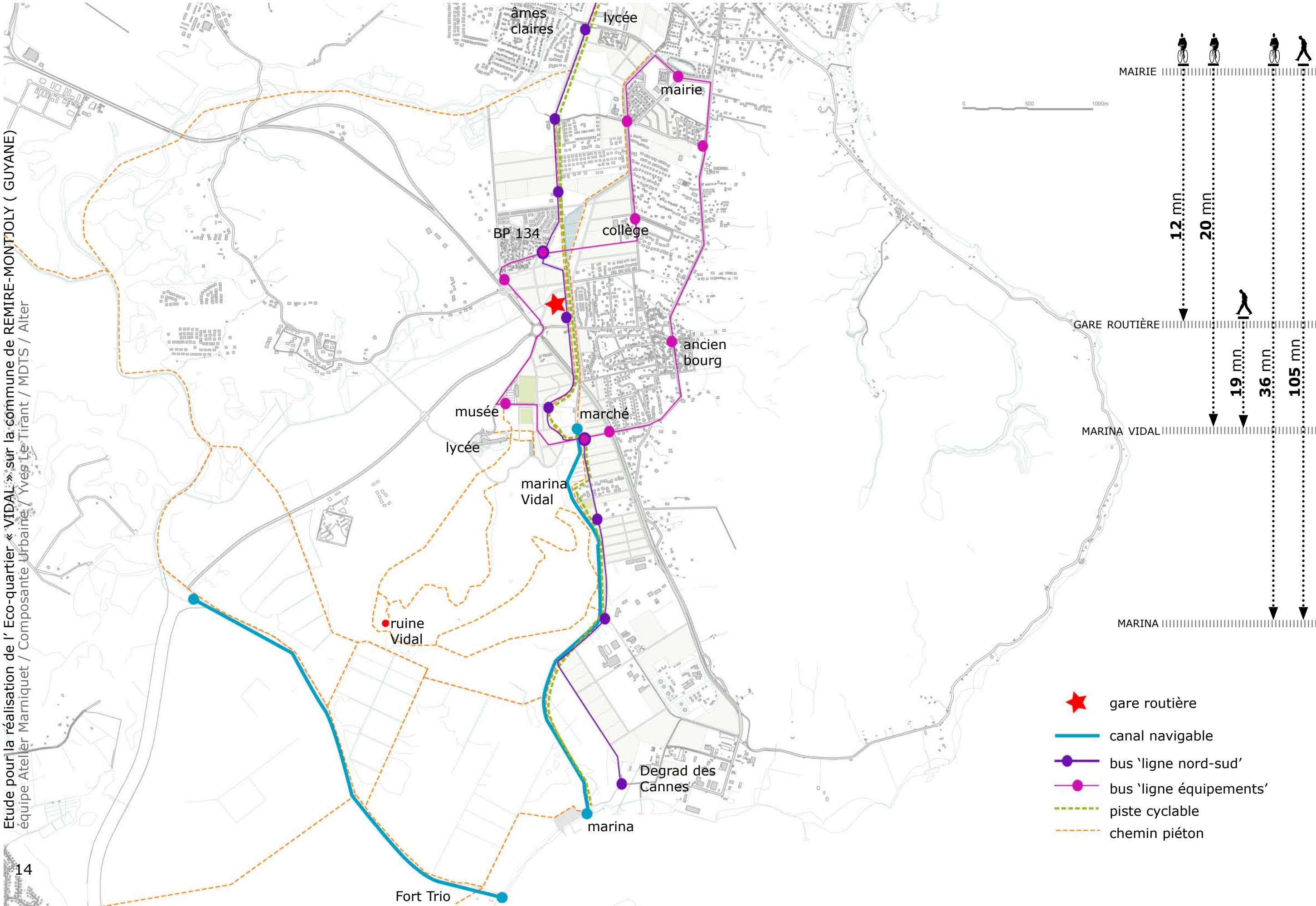


Etude pour la réalisation de l'Eco-quartier « VIDAL » de la commune de REMIRE-MONTJOLY (GUYANE)



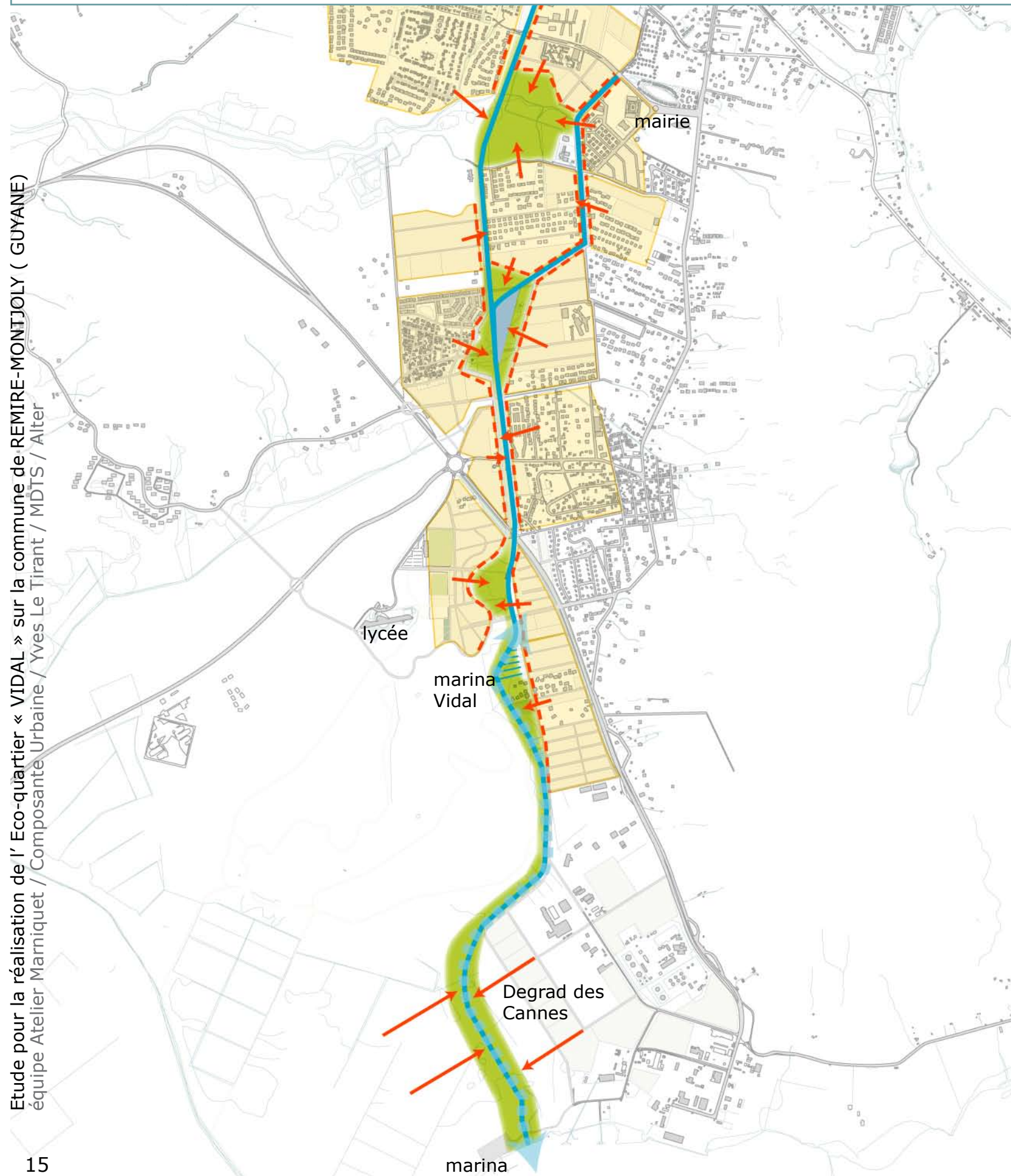
Etude pour la réalisation de l'Eco-quartier « VIDAL » sur la commune de REMIRE-MONTJOLY (GUYANE)
équipe Atelier Marniquet / Composante Urbaine / Yves Le Tirant / MDTs / Alter

2 - modes doux et transports en communs



le canal Nord-Sud : support du développement urbain

Etude pour la réalisation de l'Eco-quartier « VIDAL » sur la commune de REMIRE-MONTJOLY (GUYANE)
équipe Atelier Marniquet / Composante Urbaine / Yves Le Tirant / MDTs / Alter



Le canal Nord-Sud est aujourd'hui le seul élément présent sur le site à traverser à la fois les quartiers et les espaces naturels, de la Mairie au Fleuve. Actuellement traité comme un fossé de récupération des eaux de pluies et des eaux usées, il se présente comme un arrière de la ville, non qualitatif.

Son aménagement, sa 'dépollution' et la requalification de ses berges en espaces publics de qualités vont en faire le nouvel axe structurant de la ville.

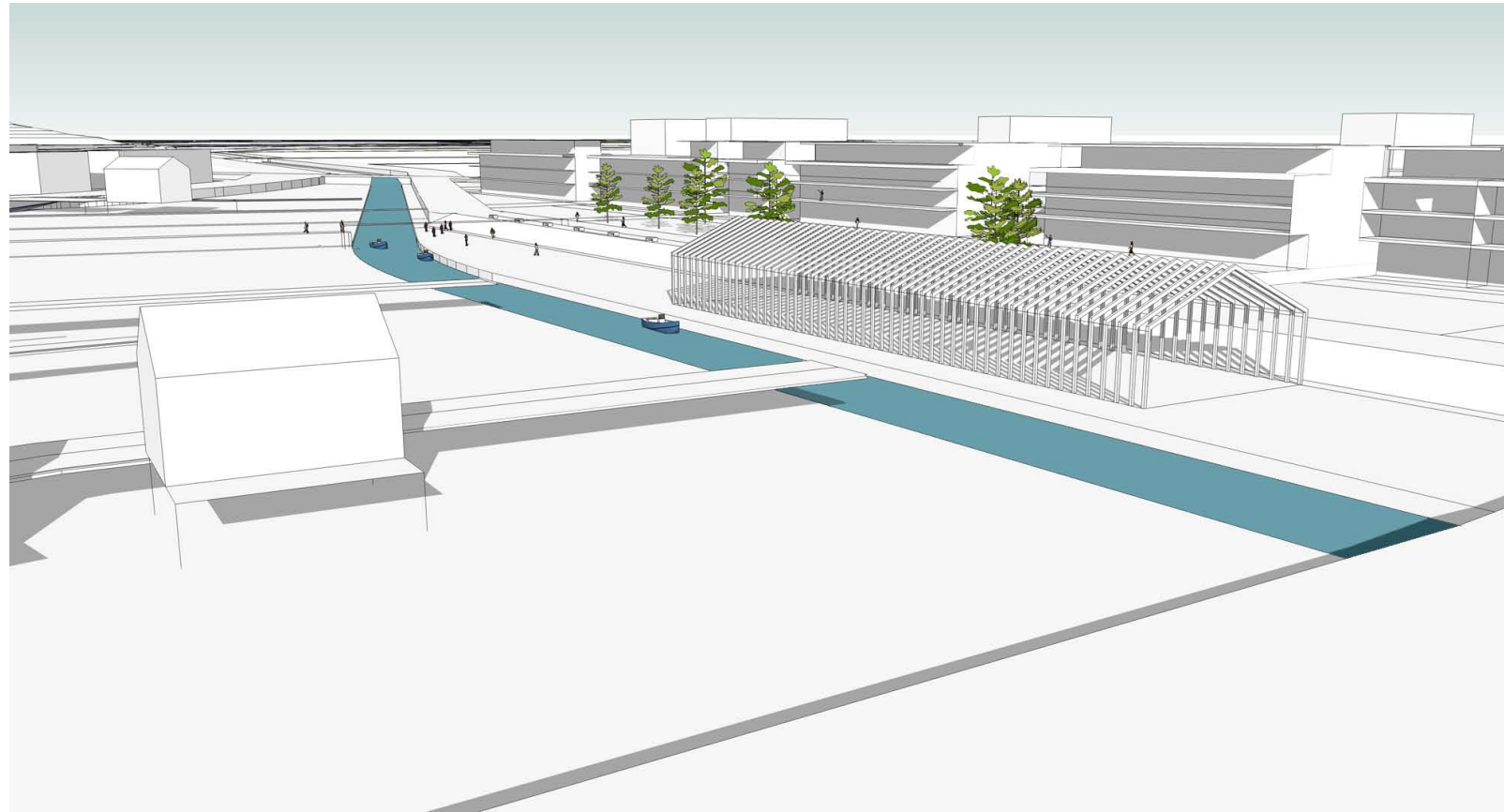
Il devient dès lors :

- **l'identité de la ville** avec la constitution d'une nouvelle '**façade urbaine**' tout le long de son parcours
- le support d'espace public permettant de gérer **les liaisons Nord-Sud dans tous les modes** (piétons, vélo, transport en communs, voitures, y compris barques et bateaux), et de créer les liens entre les quartiers et les équipements
- **le moyen de régulation hydraulique de la ville** : récupération à travers des noues transversales et gestion des eaux pluviales de la Mairie à Degrad des Cannes
- le lien entre l'ensemble des espaces verts et des espaces naturels, fonction de continuité écologique et de **support à la biodiversité**



le canal - un aménagement urbain

les lieux de centralité urbaine

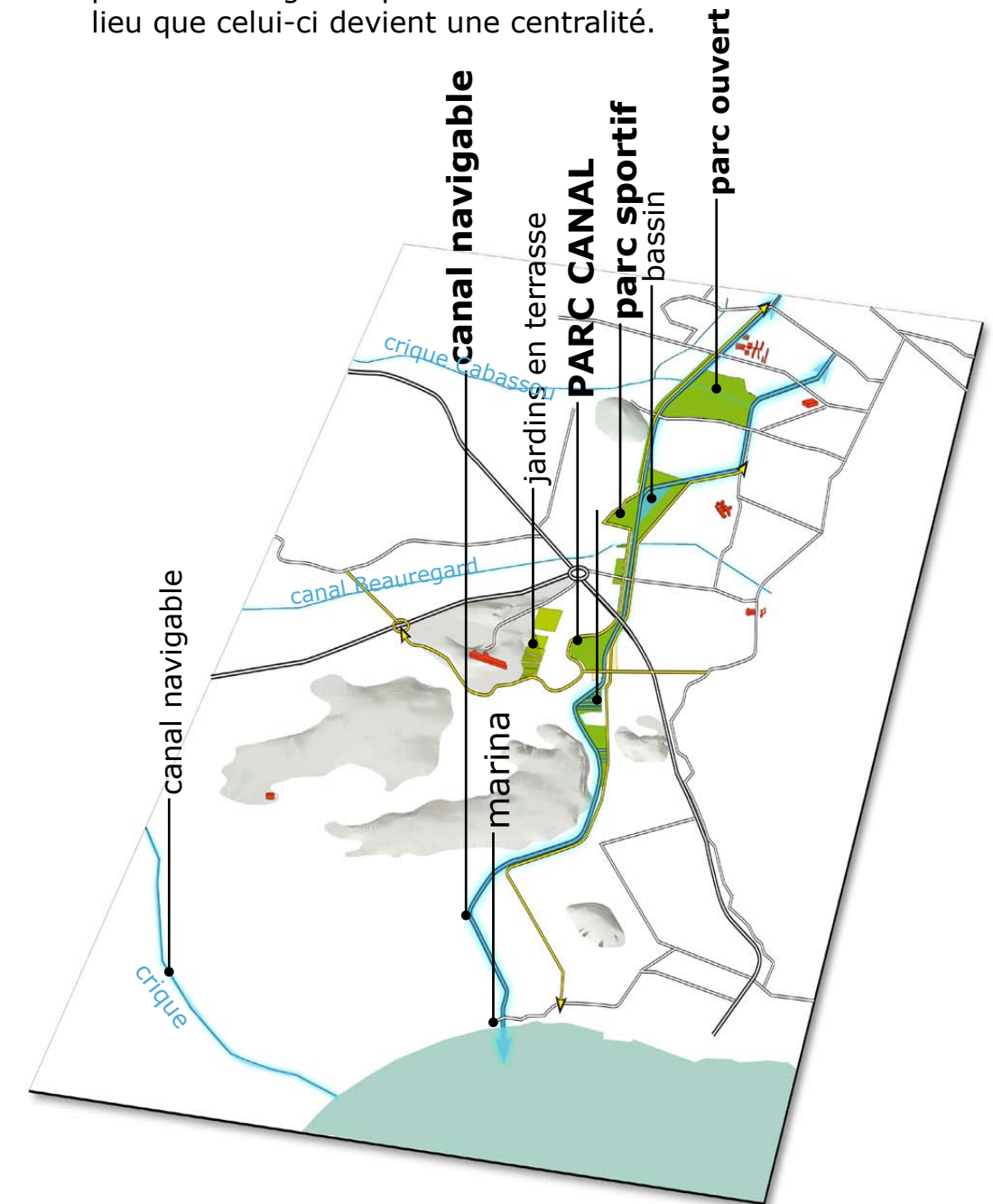


Le canal Nord-Sud, le nouveau lien entre les quartiers existants et futurs de la ville, constitue l'espace public urbain majeur.

Il est le support des grands parcs qui ponctuent la séquence urbaine et donne l'adresse des équipements publics :

- le Parc-Canal
- le Parc-Sportif
- le Parc Ouvert

La centralité urbaine se définit à l'échelle de plusieurs quartiers, associée à des espaces publics importants et de qualité, et adresse d'équipements de l'échelle de la commune (marché, commerces, plateaux sportifs...). C'est à partir du moment où plusieurs usages et plusieurs fonctions se rencontrent dans un lieu que celui-ci devient une centralité.



le Parc-Canal et la Marina



1 marina



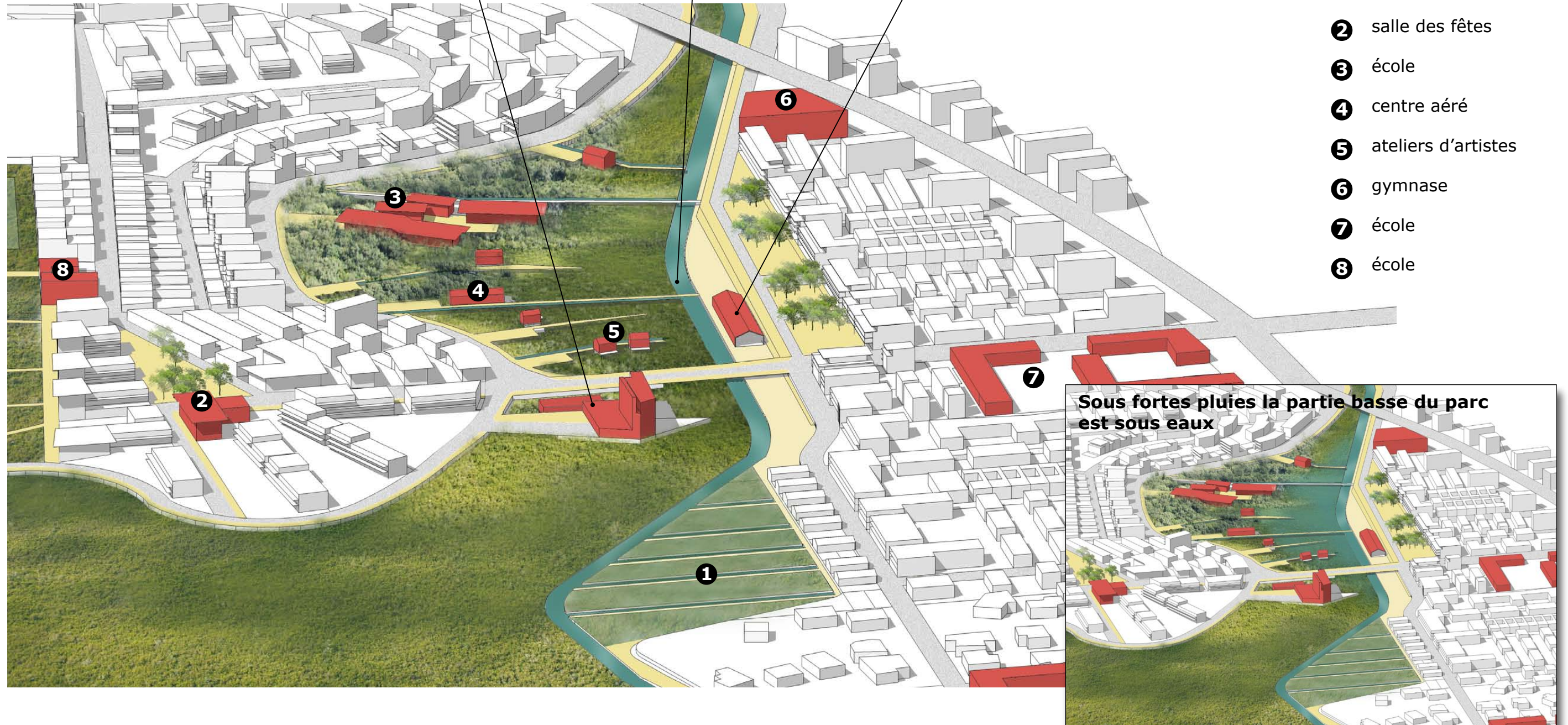
hôtel
Mondélice



canal Nord-Sud



marché couvert



- 2 salle des fêtes
- 3 école
- 4 centre aéré
- 5 ateliers d'artistes
- 6 gymnase
- 7 école
- 8 école

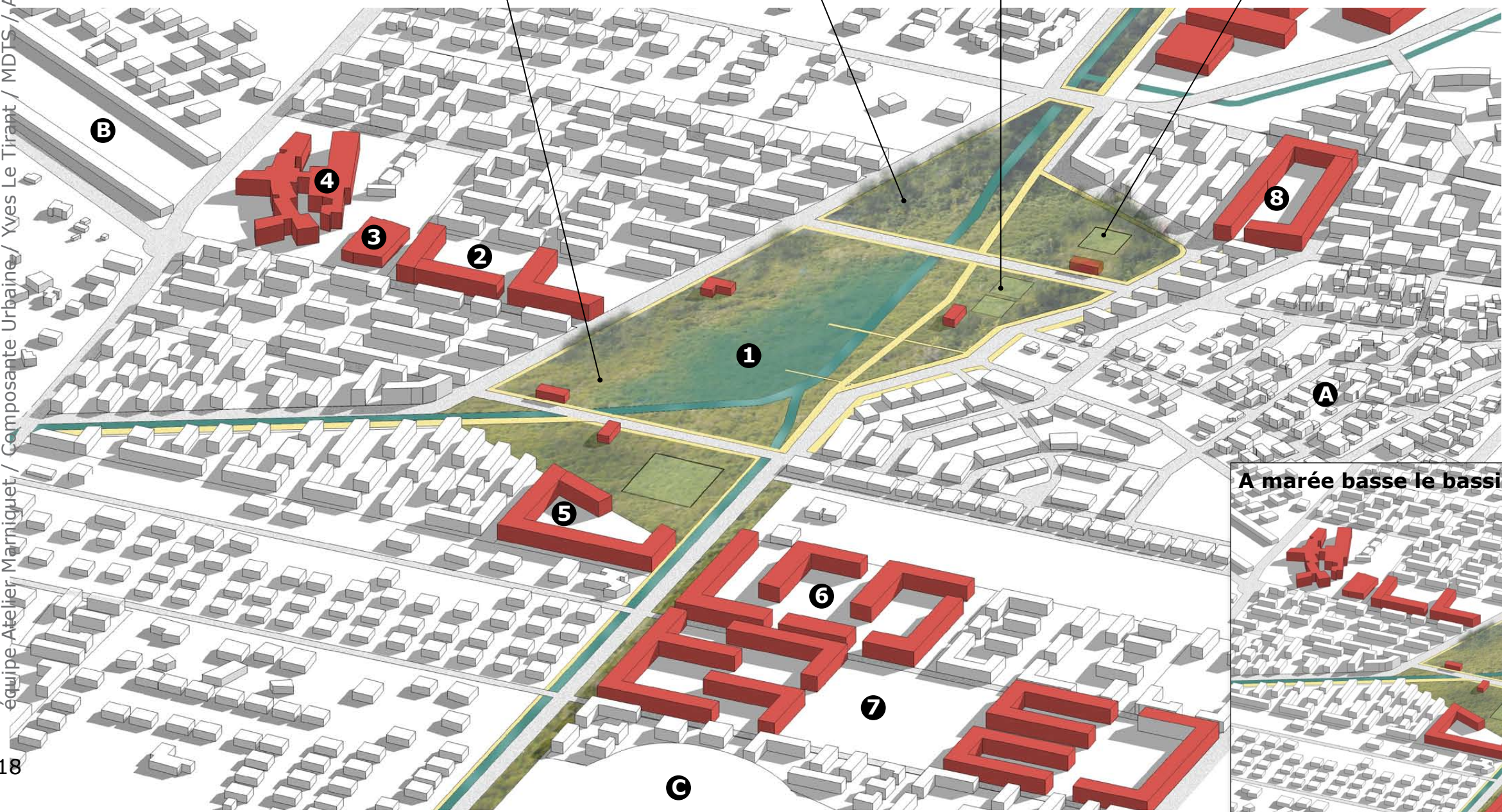
Sous fortes pluies la partie basse du parc
est sous eaux

le Parc Sportif

Etude pour la réalisation de l'Eco-quartier « VIDAL » sur la commune de REMIRE-MONTJOLY (GUYANE)
équipe Atelier Marniquet / Composante Urbaine / Yves Le Tirant / MDTs / Alter

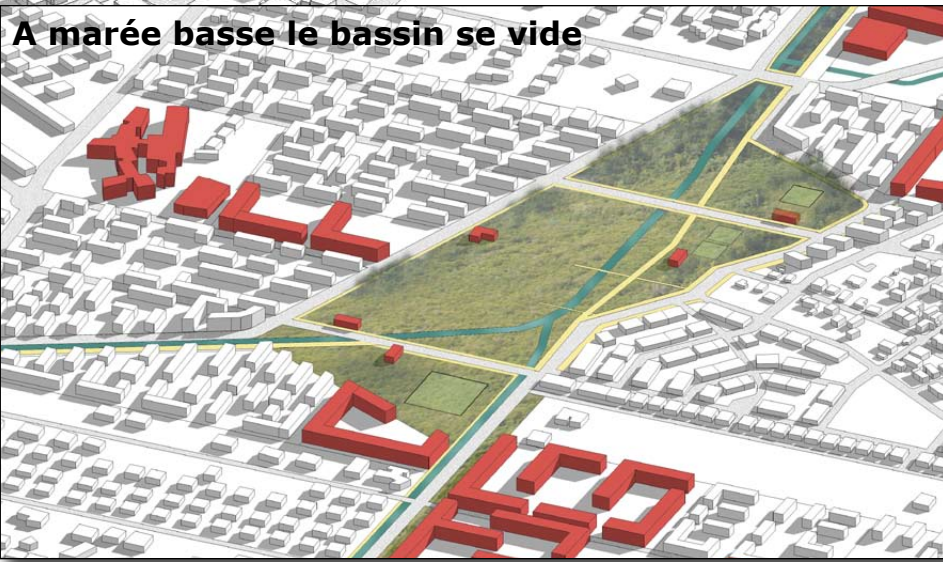


1 bassin de rétention des eaux de marées



- 2 école
- 3 gymnase
- 4 collège
- 5 école
- 6 collège
- 7 lycée
- 8 école
- A BP 134
- B les Pruniers
- C Morne Coco

A marée basse le bassin se vide



1 - répartition des types de logements

5 000 logements = 9 éco-quartiers



PHASE 1
1650 logements
30 % collectif
55 % intermédiaire
15 % individuel

PHASE 2
3350 logements
20 % collectif
70 % intermédiaire
10 % individuel

quartier des coteaux : 810 logements
30 % collectif
70% intermédiaire

quartier Beauregard : 240 logements
65 % collectif
35 % intermédiaire

quartier du Canal : 100 logements
100 % collectif

quartier de la Marina : 500 logements
45% intermédiaire
55% individuel

quartier Lacroix : 480 logements
70 % collectif
30 % intermédiaire

quartier du Collège : 710 logements
40 % collectif
60 % intermédiaire

quartier du Morne Coco : 200 logements
100 % individuel

quartier de la Mairie : 600 logements
85 % intermédiaire
15 % individuel

quartier Abricots : 1360 logements
100 % intermédiaire

2 - équipements et activités

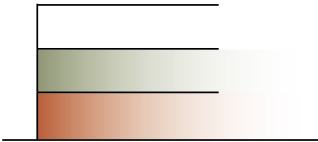


- équipements existants (2 lycées, 2 collèges, écoles, mairie...)
- équipements communautaires (cité judiciaire, complexe sportif, musée...)
- 9 groupes scolaires
- 2 collèges
- 1 lycée

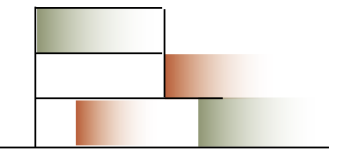
- Activités - extension de Degrad des Cannes : 465 000 m²
- activités (tertiaires, services...) en visibilité de la RN : 8 000 m²
- commerces + activités : 70 000 m²



Une mixité fonctionnelle
anticipée et planifiée
à l'échelle de la
construction



Une mixité fonctionnelle
spontanée et évolutive
à l'échelle du
logement



principes de cohérence urbaine

1

habiter la ville

2

habiter le quartier

3

habiter le logement

4

l'opération pilote : le laboratoire urbain

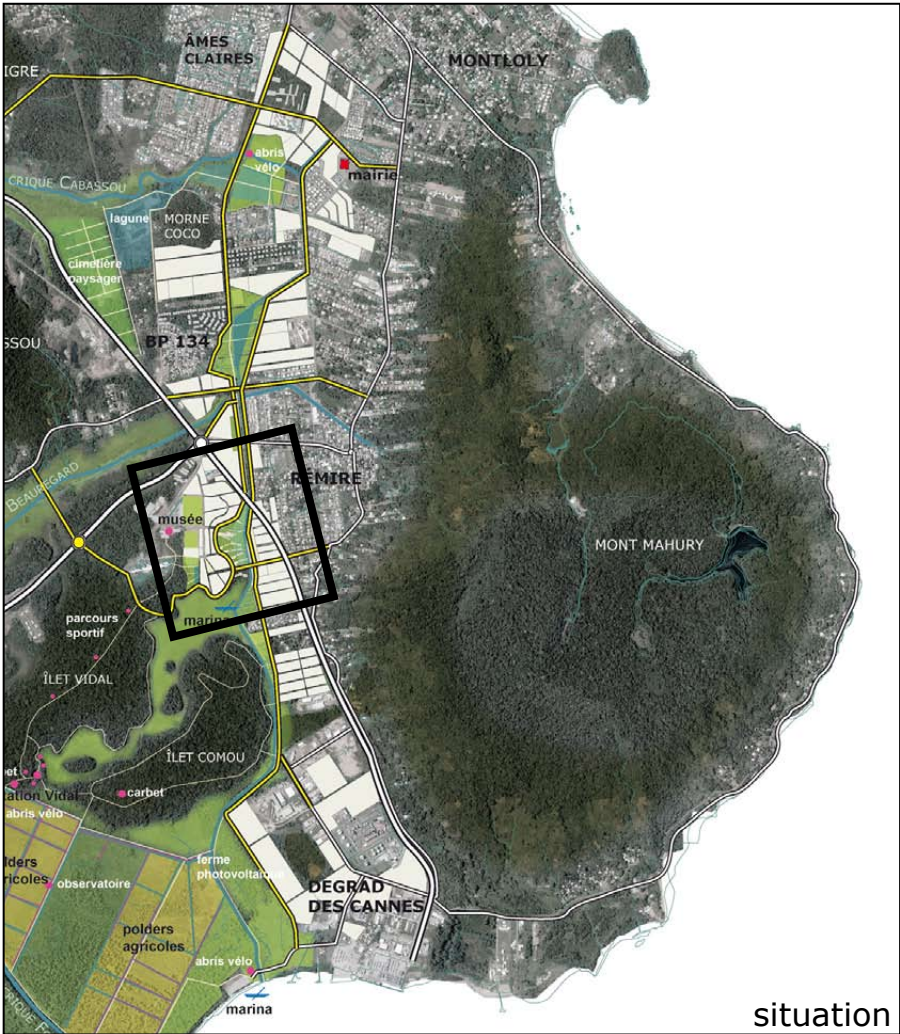
5

les aménagements préalables

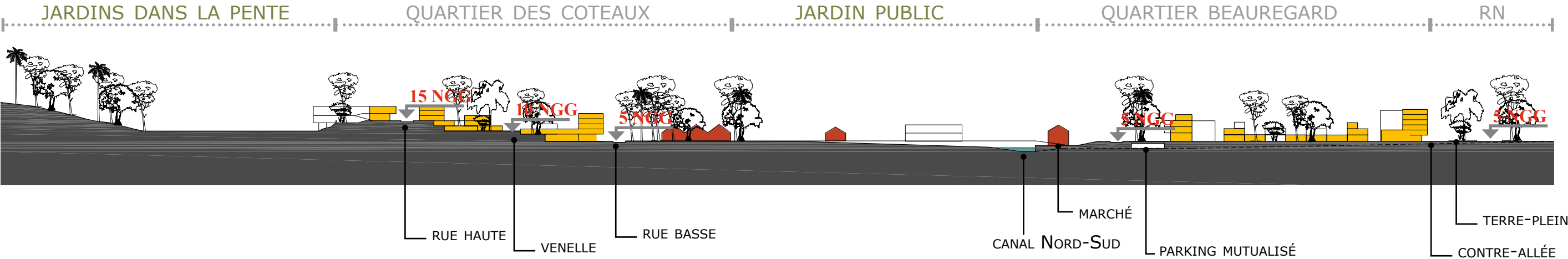
6

montage opérationnel

7



situation





Le quartier des Coteaux et le quartier Beauregard s'articulent de part et d'autre du parc-canal. Dans des situations topographiques très différentes ils ont chacun une identité propre très marquée :

- **le quartier des Coteaux** est dans une situation de belvédère dominant le Parc-Canal et le grand paysage du site Vidal. Ses rues sont installées le long des courbes de niveaux et les bâtiments sont étagés dans la pente, mêlés aux arbres préservés des coteaux. C'est un quartier très visible depuis le quartier beauregard et l'ancien bourg de Remire. c'est **le quartier paysage**

- **le quartier Beauregard** est un quartier de forte animation urbaine, identifié par la présence d'un grand espace public de centralité au bord du canal : un quai bas avec la Grande Halle de Marché, et une grande place (quai haut) ou 'cours' bordé d'activités commerciales (boutiques, restaurant) et de services. Cet espace de forte centralité et animation urbaine se prolonge jusqu'à la Marina.

Ces deux quartiers, réalisés dans la première phase d'aménagement, combinent à eux deux les enjeux de la ville durable tels qu'on peut les retrouver sur l'ensemble du territoire. Ils font donc ici exemples des systèmes qui seront mis en place à l'échelle de chacun des quartiers du projet urbain.

cibles du développement durable à l'échelle des quartiers

Etude pour la réalisation de l'Eco-quartier « VIDAL » sur la commune de REMIRE-MONTJOLY (GUYANE)
 équipe Atelier Marniquet / Composante Urbaine / Yves Le Tirant / MDTs / Alter

préserver l'environnement et mettre en valeur les paysages ; redonner une valeur positive et participative de la vie urbaine aux espaces naturels

C O



développer les secteurs d'activité et économie locale, qui vont générer de l'emploi

M M



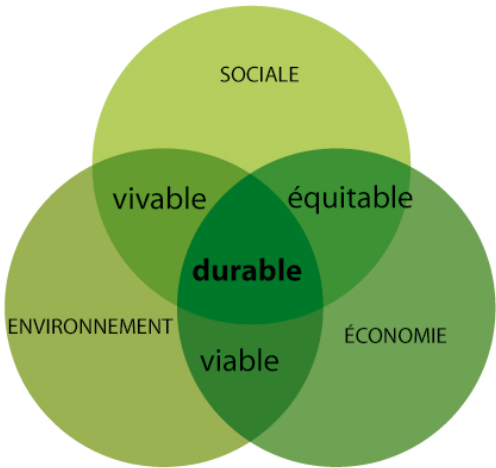
impliquer la population dans les enjeux du développement durable

E N T



développer des modes d'habiter plus adaptés au climat et au contexte

?



VILLE

- installer des espaces verts et des continuités écologiques dans tous les quartiers et entre chacun d'entre eux
- mettre en place une gestion collective des eaux de pluies (support de la trame verte)
- **installer des panneaux photovoltaïques sur l'ensemble des équipements publics** afin de compenser les consommations des habitants et des usagers

- **développer des centralités urbaines de quartier** avec des équipements, des commerces, des services...
- **installer des zones mixtes d'habitat et d'activité** (sortir du zoning des fonctions) pour une réduction des besoins de déplacement

- **mettre en place une concertation et une participation des habitants au moment de la conception urbaine des quartiers**
- mise en place d'associations locales pour évaluer l'adéquation des lieux aux usages au fil du temps

- créer des cheminements doux pour se déplacer à pied ou à vélo dans les quartiers
- faire des espaces publics ombragés, bien éclairés le soir et avec des lieux protégés de la pluie

QUARTIERS

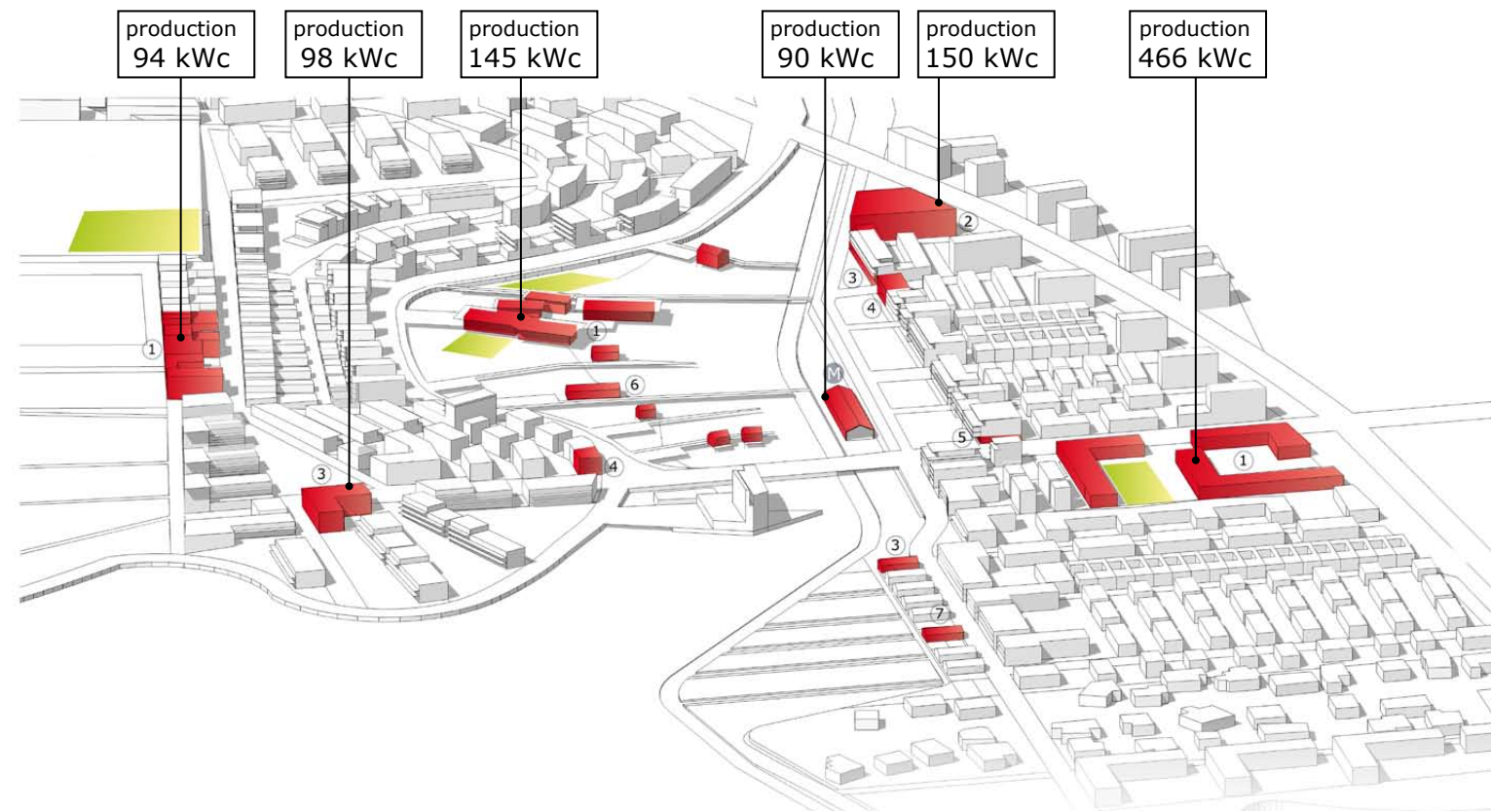
équipements et énergie

Chaque quartier doit disposer des équipements et services nécessaires à son fonctionnement : écoles, terrains de sport, poste, salles associatives...

Le principe est que chaque équipement public contribue dans sa conception à la production d'énergie nécessaire au fonctionnement du quartier.

Les toitures des équipements publics existants et futurs sont le support de panneaux photovoltaïques :

- compenser une partie des consommations du quartier par une production locale
- gestion maîtrisée et entretien régulier par les services techniques
- démarche de sensibilisation en indiquant les consommations et productions dans et sur les bâtiments

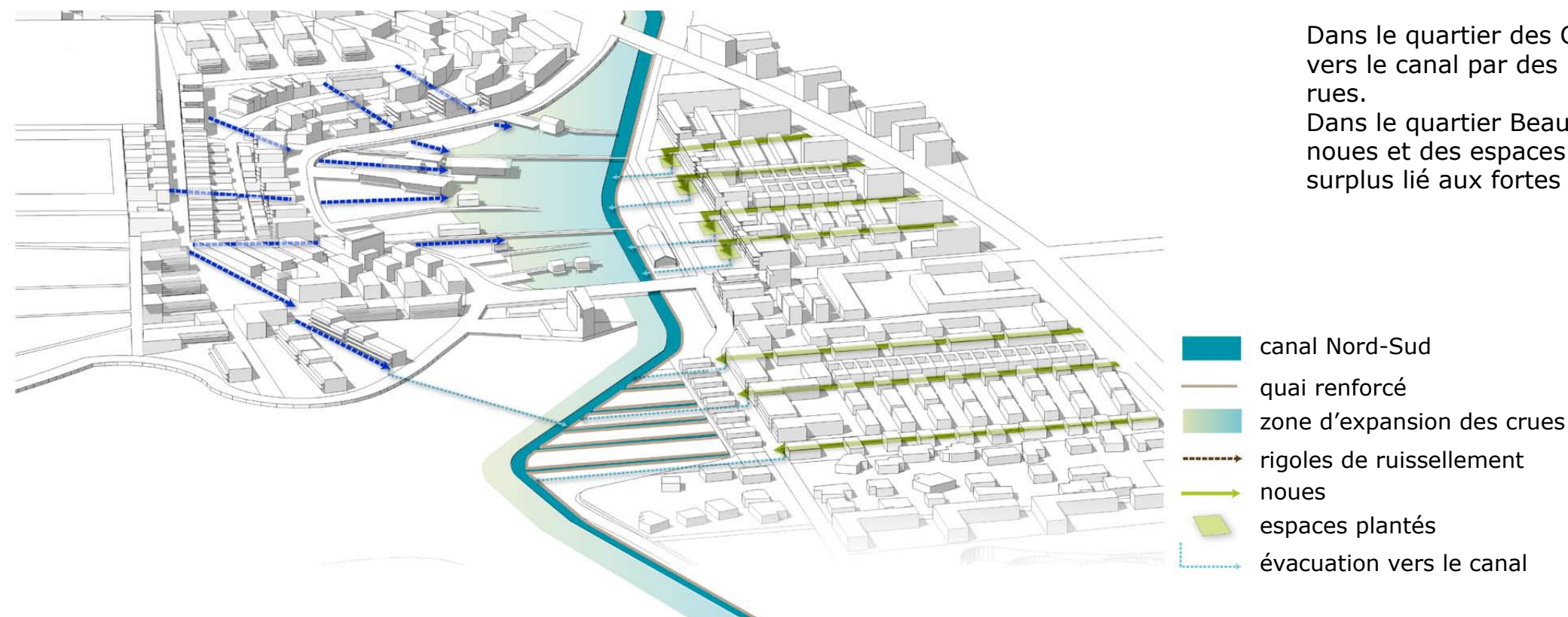


gestion des eaux pluviales

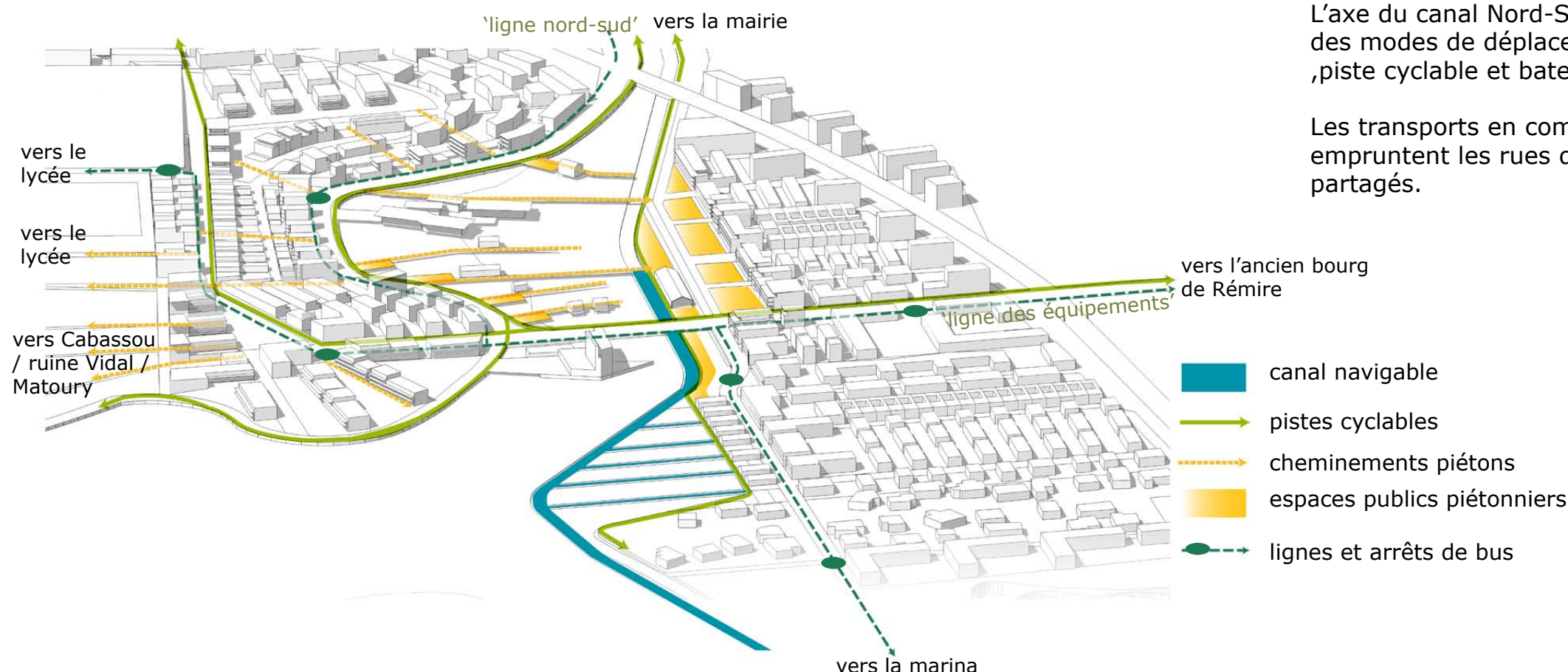
Les eaux de pluies sont collectées sur l'espace public et ramenées vers le canal pour être conduites au fleuve Mahury.

Dans le quartier des Coteaux elles sont conduites rapidement vers le canal par des rigoles de ruissellement dans la pente des rues.

Dans le quartier Beauregard elles sont récupérées dans des noues et des espaces plantés pour être infiltrées dans le sol. Le surplus lié aux fortes pluies est évacué dans le canal.



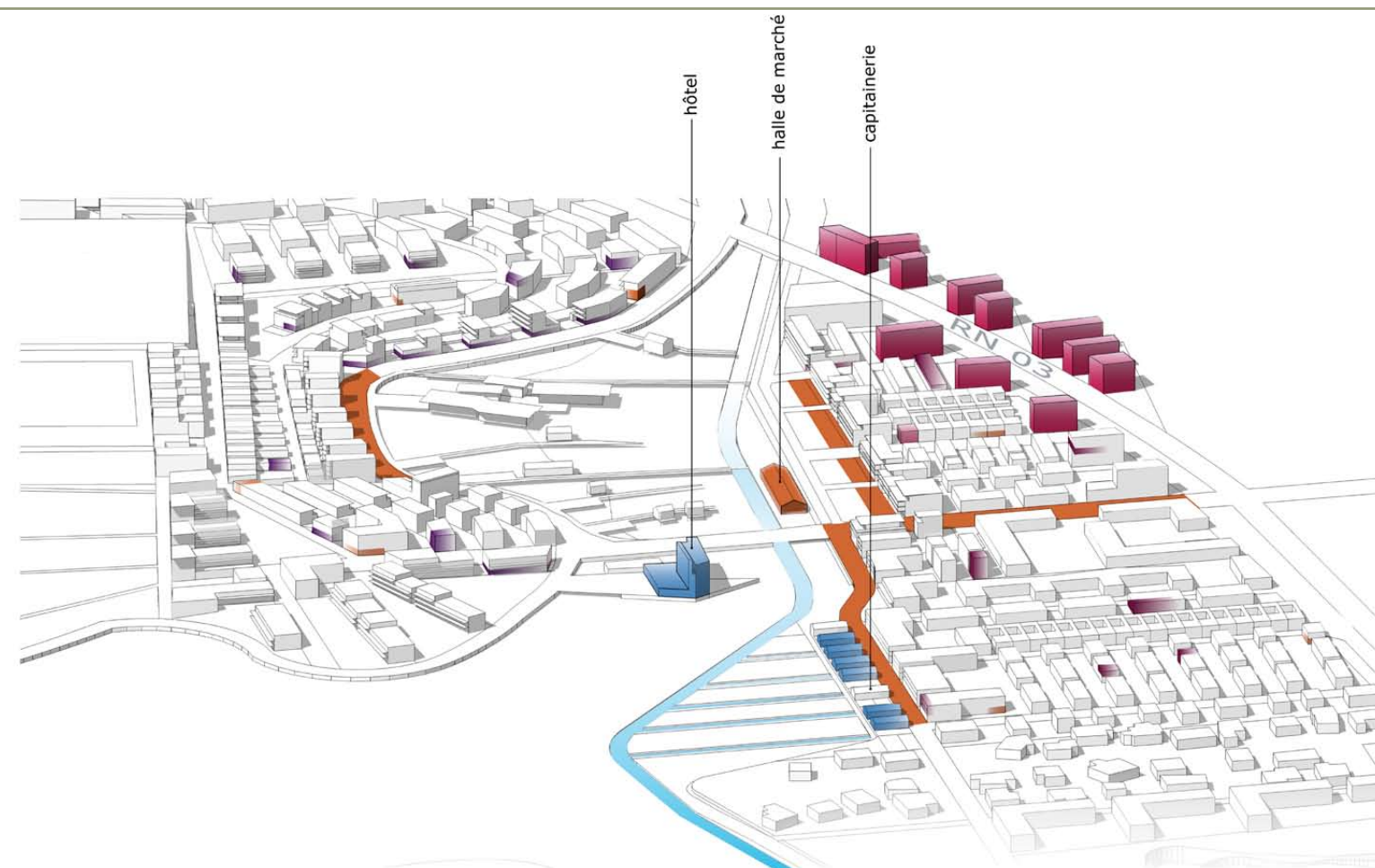
modes doux et transports en commun



L'axe du canal Nord-Sud et les parcs sont le support privilégié des modes de déplacements doux : cheminements piétons, piste cyclable et bateaux sur le canal de la marina au marché.

Les transports en communs ne sont pas en site propres mais empruntent les rues des quartiers dans des espaces publics partagés.

activités et commerces

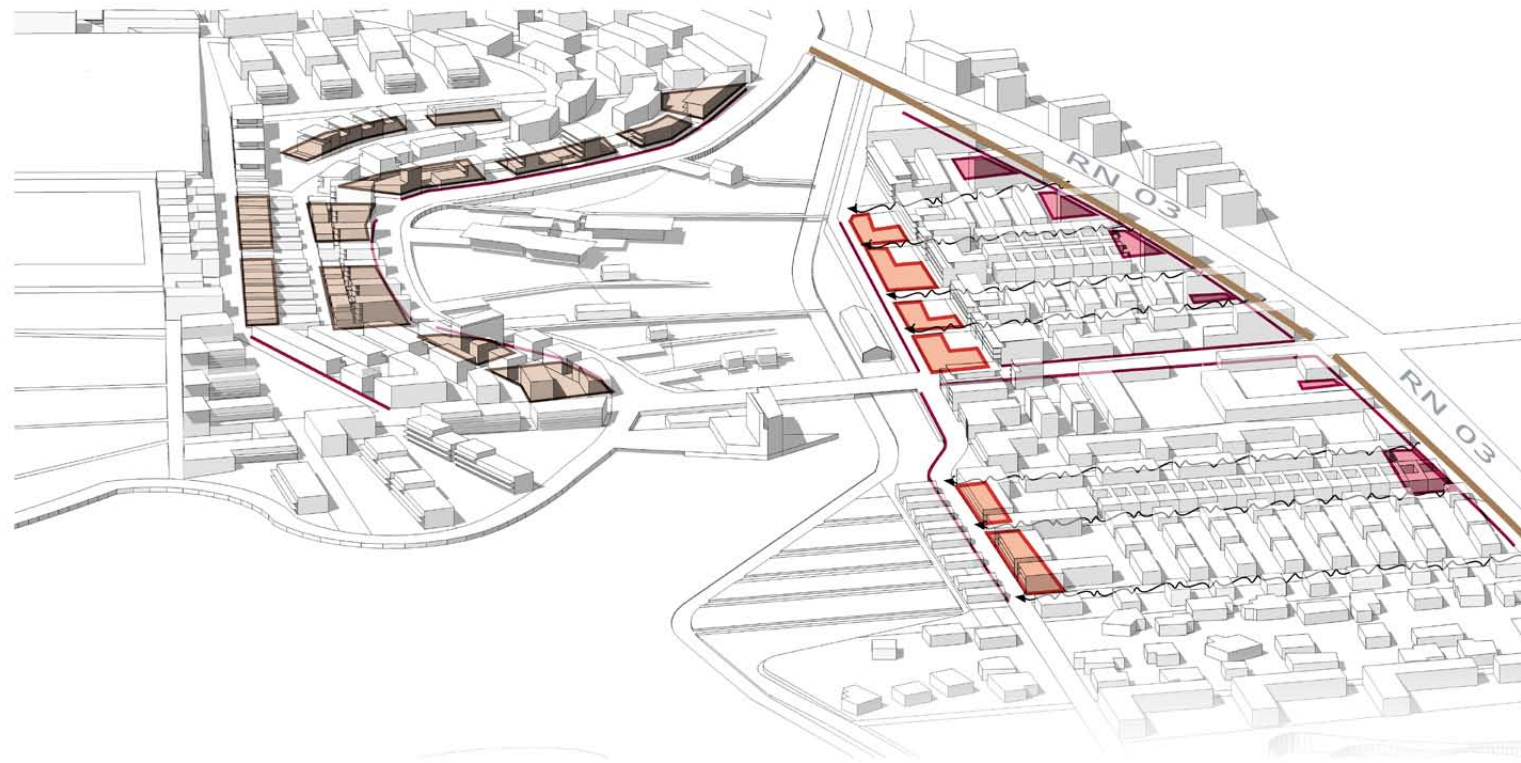








La multiplicité des types d'activités participe au caractère animé du quartier Beauregard et au développement d'une économie local associée aux quartiers urbains. Chaque nature d'activités trouve une localisation adéquate selon sa vocation:

- le long de la RN : pour du bureaux, pépinières d'entreprises et commerces recherchant de la visibilité depuis les grands axes de déplacements
- activités liées au tourisme autour de la Marina (Hôtel, restauration, buvette, vente et réparation de bateau, magasin de pêche,...)
- des commerces de rue, sur l'entrée principale dans le quartier depuis la RN et en accompagnement de la grande place urbaine en vis-à-vis du marché
- des petites activités intégrées en RDC des opérations de logement : petite entreprise artisanale, profession libérale, ... (= mixité programmatique à l'échelle du bâti)

- activité liée au tourisme
- activité liée à la RN
- petites activités associées au logement
- rue commerçante
- commerce de proximité

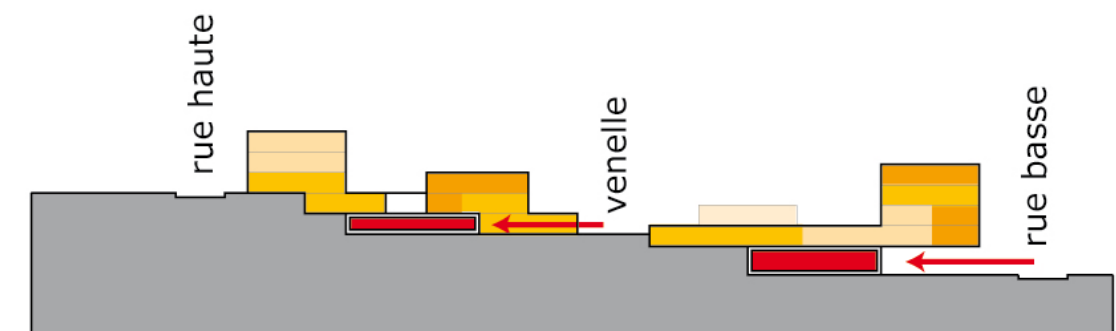
desserte et stationnements



-  parking public - en surface
-  stationnement résidentiel
-  stationnement mutualisé - en ouvrage
-  stationnement public sur rue
-  voies en zone 30
-  contre allée de la RN

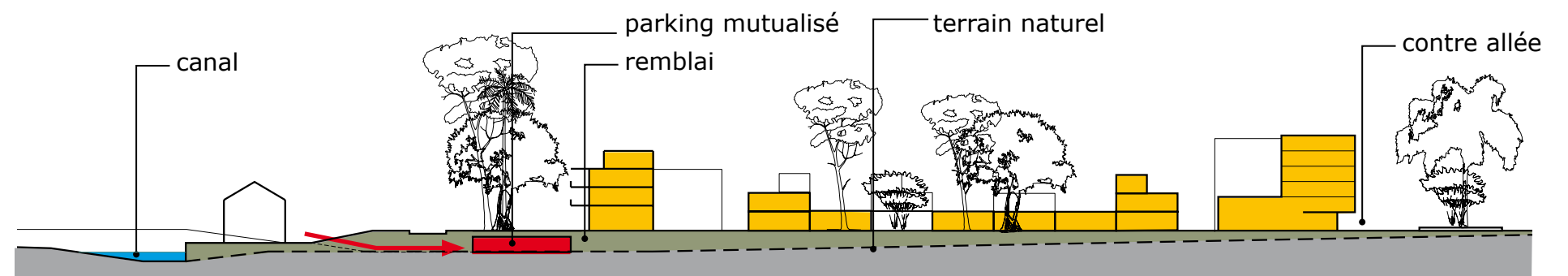
dans le quartier des Coteaux :

- les parkings sont partagés de manière résidentielle, ils sont installés dans les terrassements du coteaux

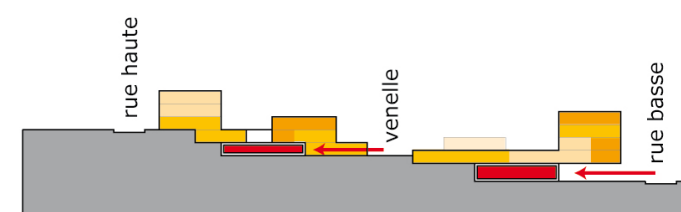
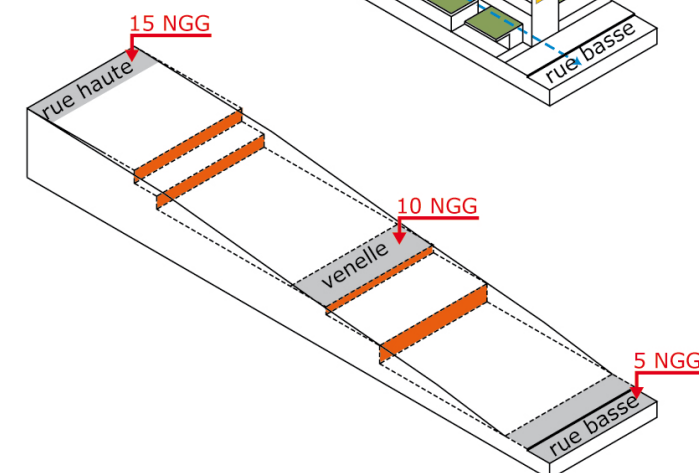
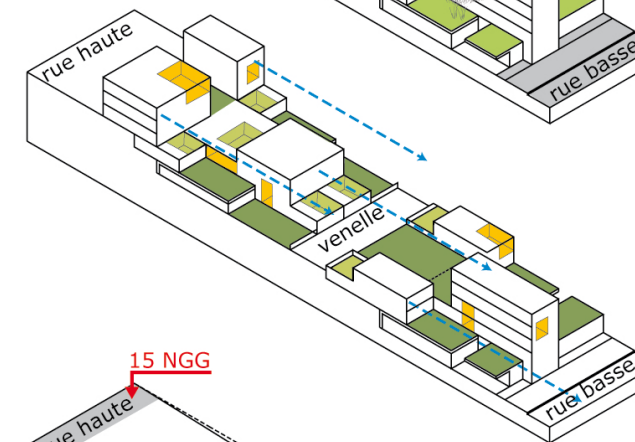
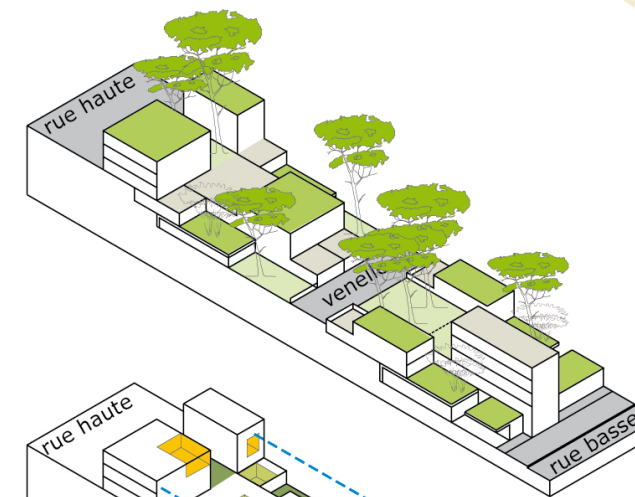
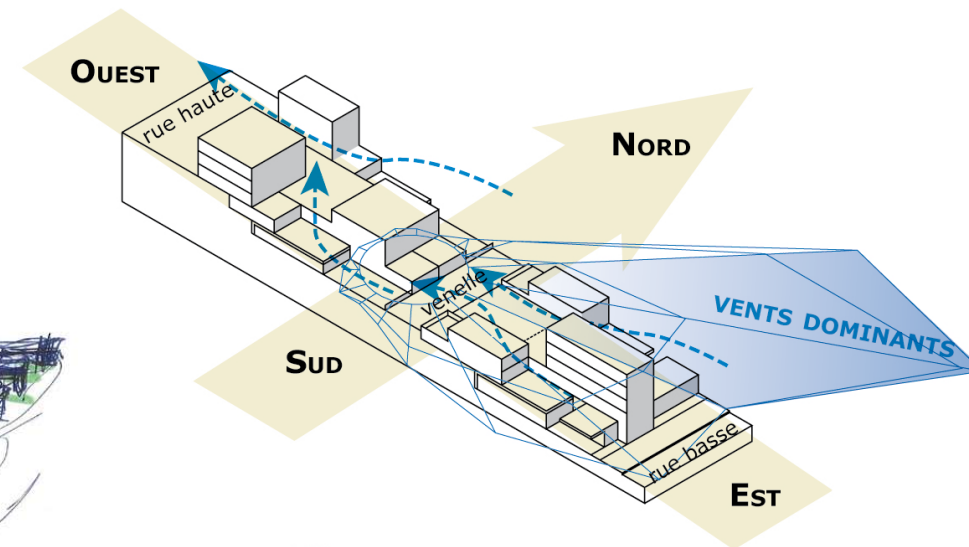
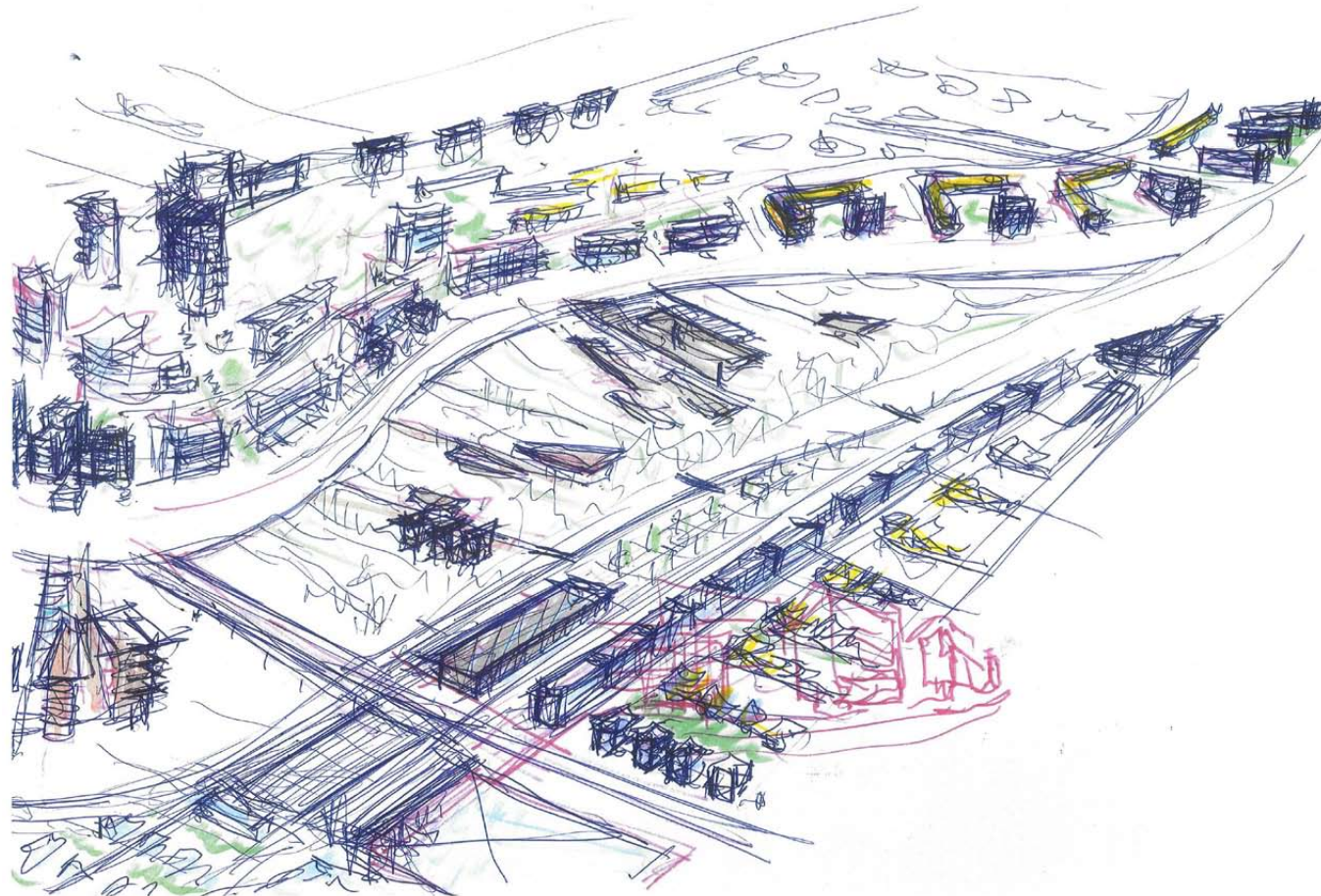


dans le quartier Beauregard :

- le stationnement est mutualisé dans des parkings partagés sous l'espace public.
- des parking publics en surface, accessibles depuis la contre-allée de la RN, gèrent le stationnement des activités et des visiteurs
- les voies transversales sont traitées en voies 30 à faible trafic



construire dans la pente



rétenion des eaux pluviales

- toiture végétalisée
- jardin en pleine terre
- surface imperméable

vues et espaces extérieurs

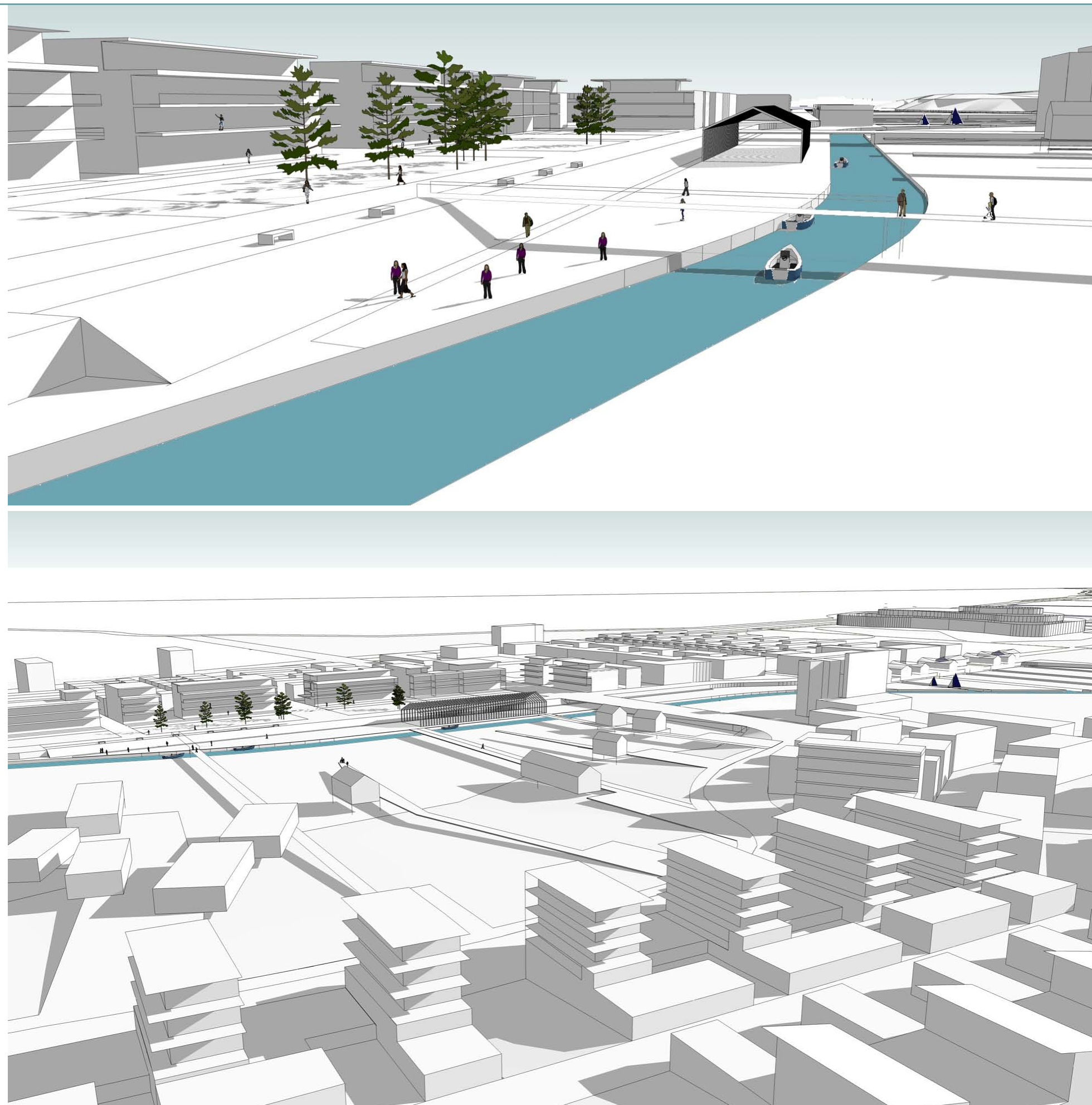
- jardin
- patio
- loggia

terrasssement et gestion de l'érosion

le traitement de la pente par palier et mur de soutènement permet de consolider les sols et limite leur érosion (du au ruissellement des eaux de pluie)

des parkings partagés

vues complémentaires



principes de cohérence urbaine

1

habiter la ville

2

habiter le quartier

3

habiter le logement

4

l'opération pilote : le laboratoire urbain

5

les aménagements préalables

6

montage opérationnel

7

cibles du développement durable à l'échelle des constructions

Etude pour la réalisation de l'Eco-quartier « VIDAL » sur la commune de REMIRE-MONTJOLY (GUYANE)
équipe Atelier Marniquet / Composante Urbaine / Yves Le Tirant / MDTs / Alter

préserver l'environnement et mettre en valeur les paysages ; redonner une valeur positive et participative de la vie urbaine aux espaces naturels

développer les secteurs d'activité et économie locale, qui vont générer de l'emploi

impliquer la population dans les enjeux du développement durable

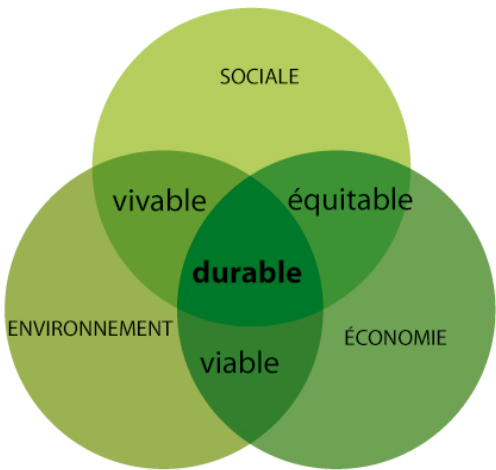
développer des modes d'habiter plus adaptés au climat et au contexte

C O

M M

E N T

?



VILLE

QUARTIERS

BÂTIMENTS

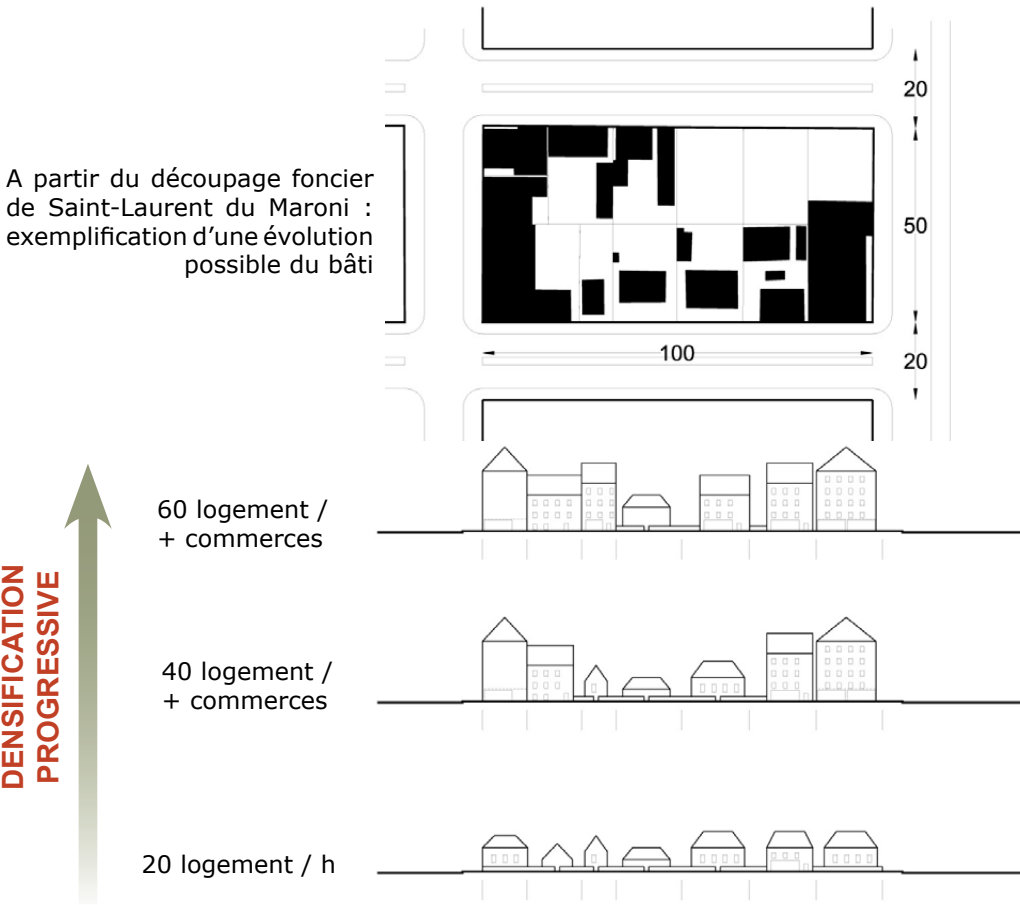
- **utiliser des matériaux de construction non polluant** pendant le chantier, pendant la durée de vie des bâtiments et au moment de leur déconstruction / démolition
- utiliser un maximum de matériaux produits localement plutôt qu'importés pour limiter les transports
- limiter ou compenser l'imperméabilisation des sols

- **développer des typologies bâties permettant des mixités fonctionnelle à la parcelle** : par exemple la possibilité d'une pièce en plus donnant sur la rue et pouvant être un commerce ou une activité
- **utiliser des matériaux produits localement** : bois, brique de terre compressée stabilisée ...

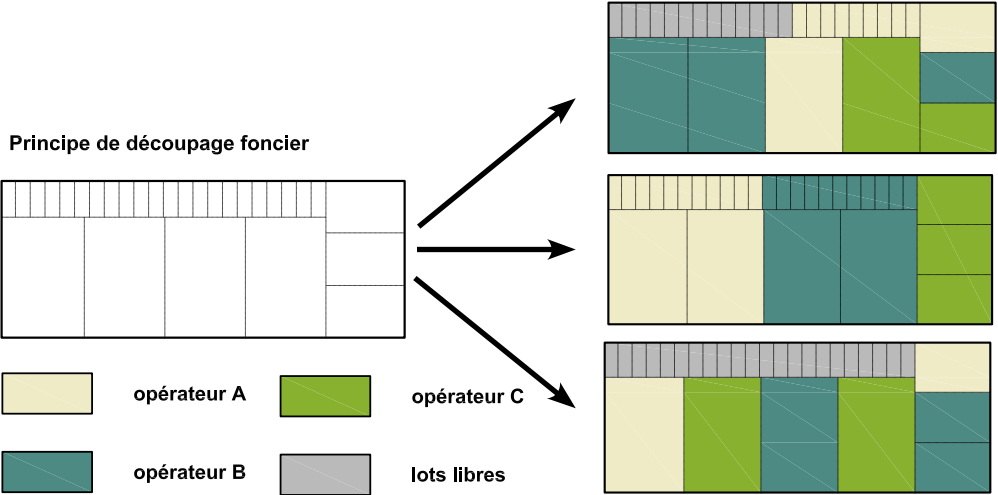
- **sensibilisation auprès des scolaires et des parents d'élèves pour :**
 - o stocker et réutiliser les eaux de pluie pour l'arrosage
 - o faire le tri sélectif
 - o limiter les consommations électriques
 - o utiliser les modes doux de déplacements

- **des espaces extérieurs au logements généreux et systématiques** et créant des pièces de vie intimisées et protégées des intrusions
- orienter les bâtiments et définir les ouvertures afin de limiter les besoins en climatisation et en éclairage électrique
- bien isoler les toitures (60% de l'apport de chaleur dans les bâtiments) : sur-toiture, isolation épaisse, toiture végétale...

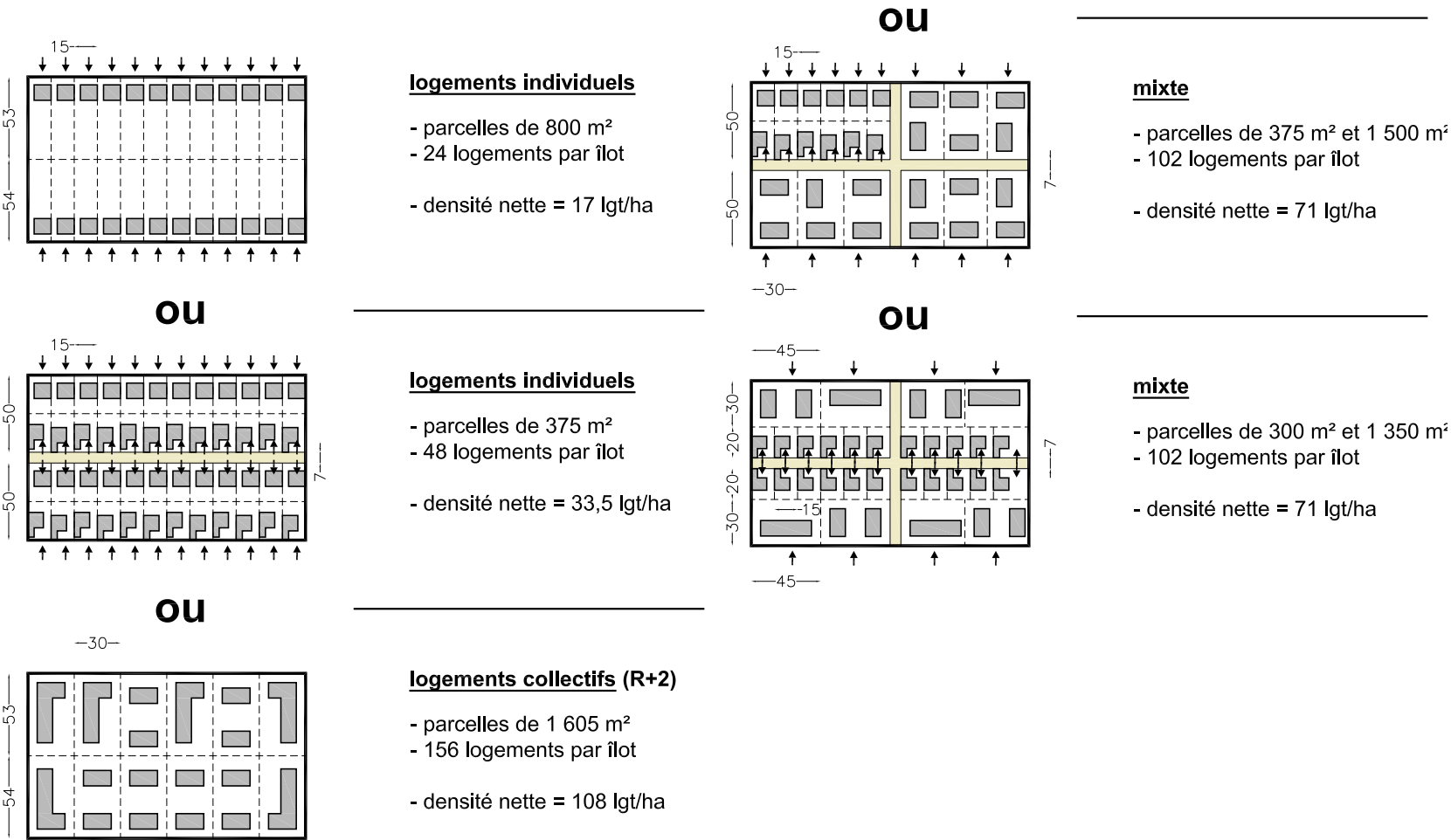
Principes de densification et substitution



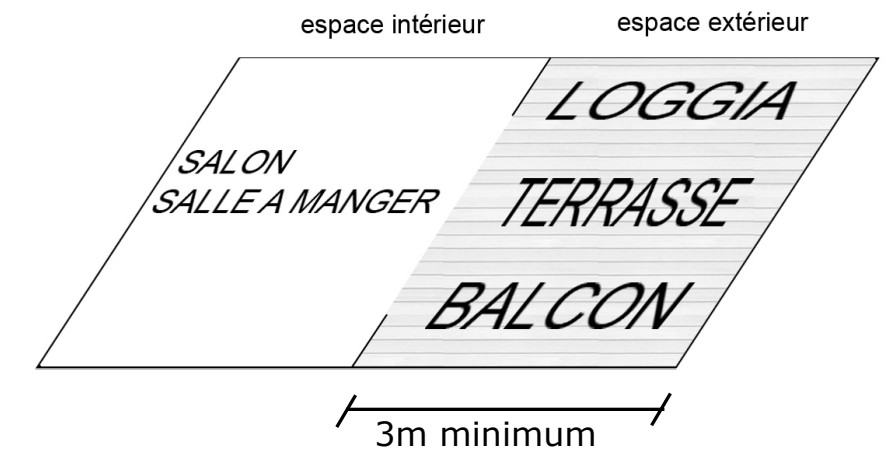
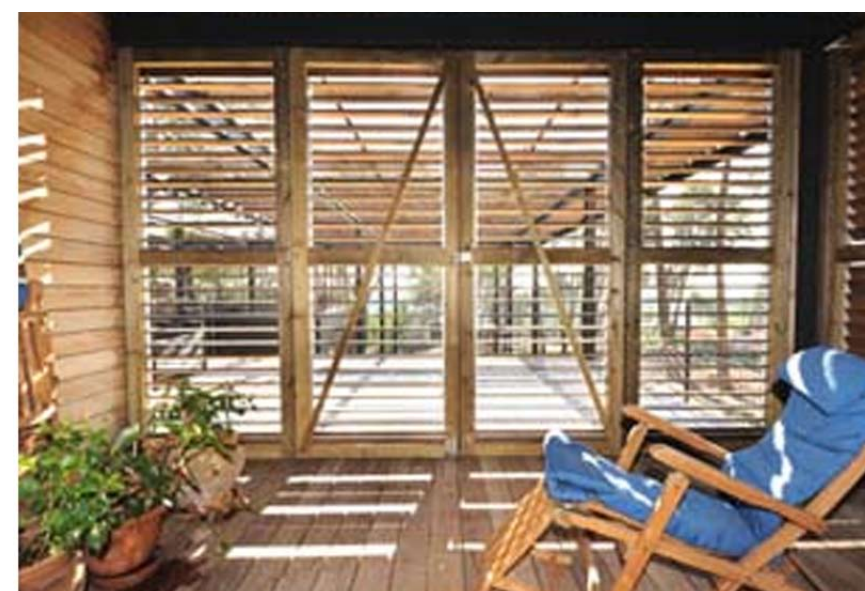
Principes de découpage foncier et exemple d'opérationnalité



Principe de diversité à l'îlot



les espaces extérieurs au logement

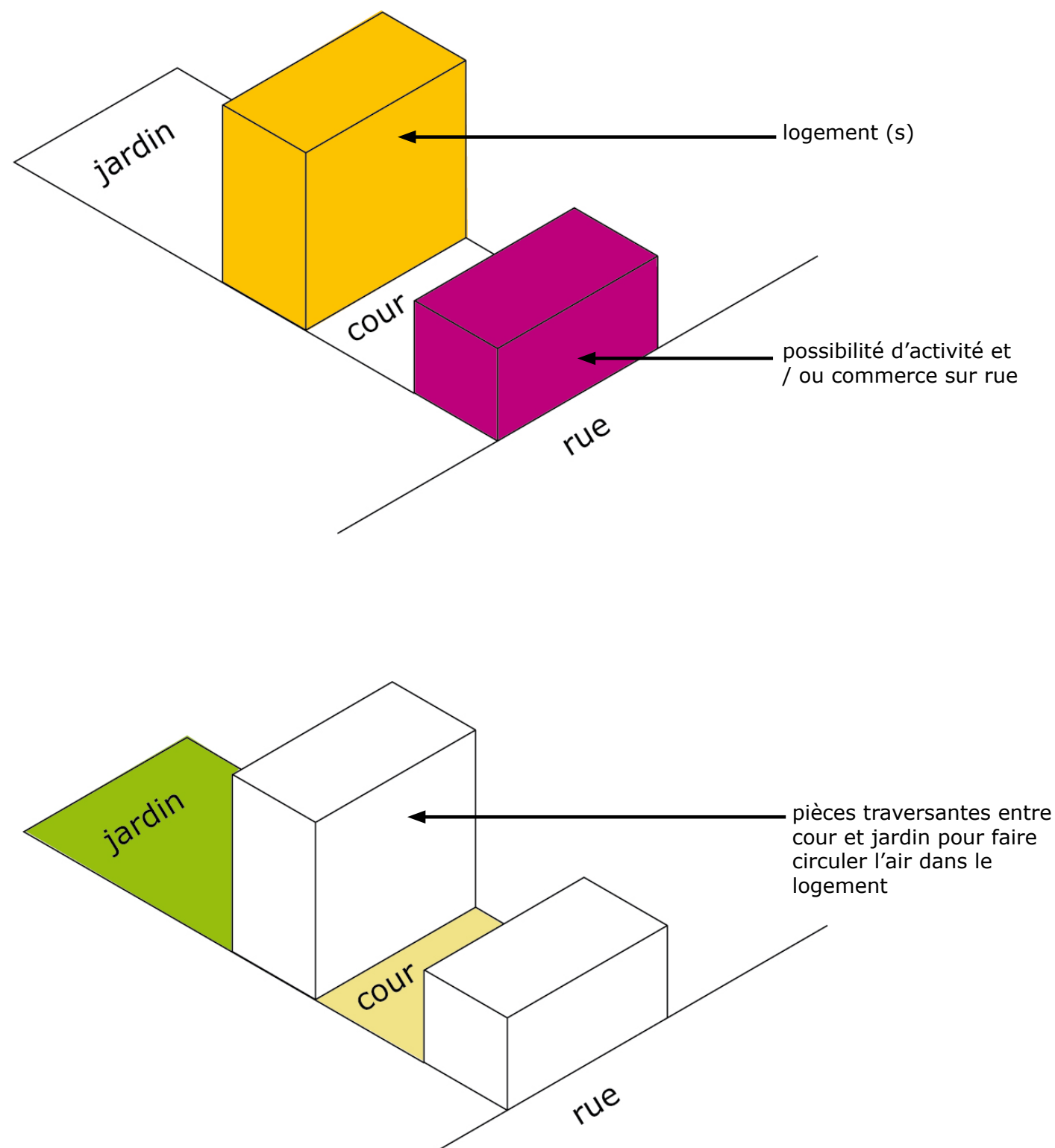


des espaces extérieurs généreux

De manière générale, il sera recherché des espaces extérieurs généreux **pour tous les logements**.

Plus qu'ailleurs, le climat guyanais se prête à des modes de vie en extérieur et les villes d'aujourd'hui non pas su adapter les espaces extérieurs 'traditionnels' aux formes et aux usages urbains.

Pour des raisons d'intimité et de sécurité il est difficile d'avoir des espaces très ouverts sur les rues, cependant des organisations de logement autour de patios ou de cour peuvent palier ce problème et proposer des pièces extérieures faisant partie intégrante du logement.



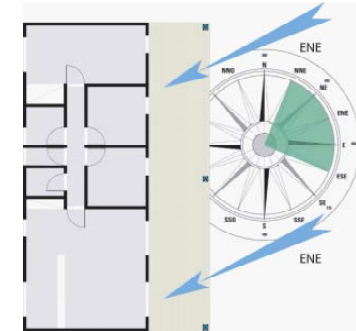
La typologie à cour peut être déclinée à différentes échelles urbaines, que l'on soit dans un tissu de maisons ou d'immeubles collectifs.

Elle permet sur des parcelles profondes de construire plusieurs bâtiments avec des qualités d'usage et de confort différentes : **elle permet la mixité à la parcelle.**

Cette typologie de construction crée dans le cas de logements collectifs des espaces extérieurs partagés, intermédiaires entre l'espace public de la rue et l'espace privaté du logement, lieux de rencontre et de partage entre voisins.



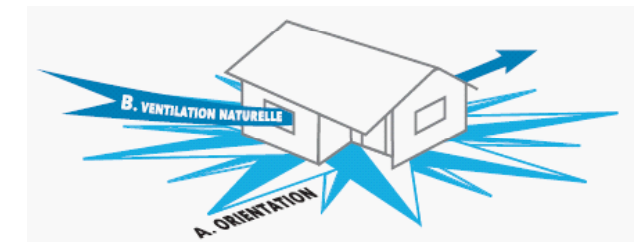
1 implantation et orientations / orienter les façades principales vers les vents dominants



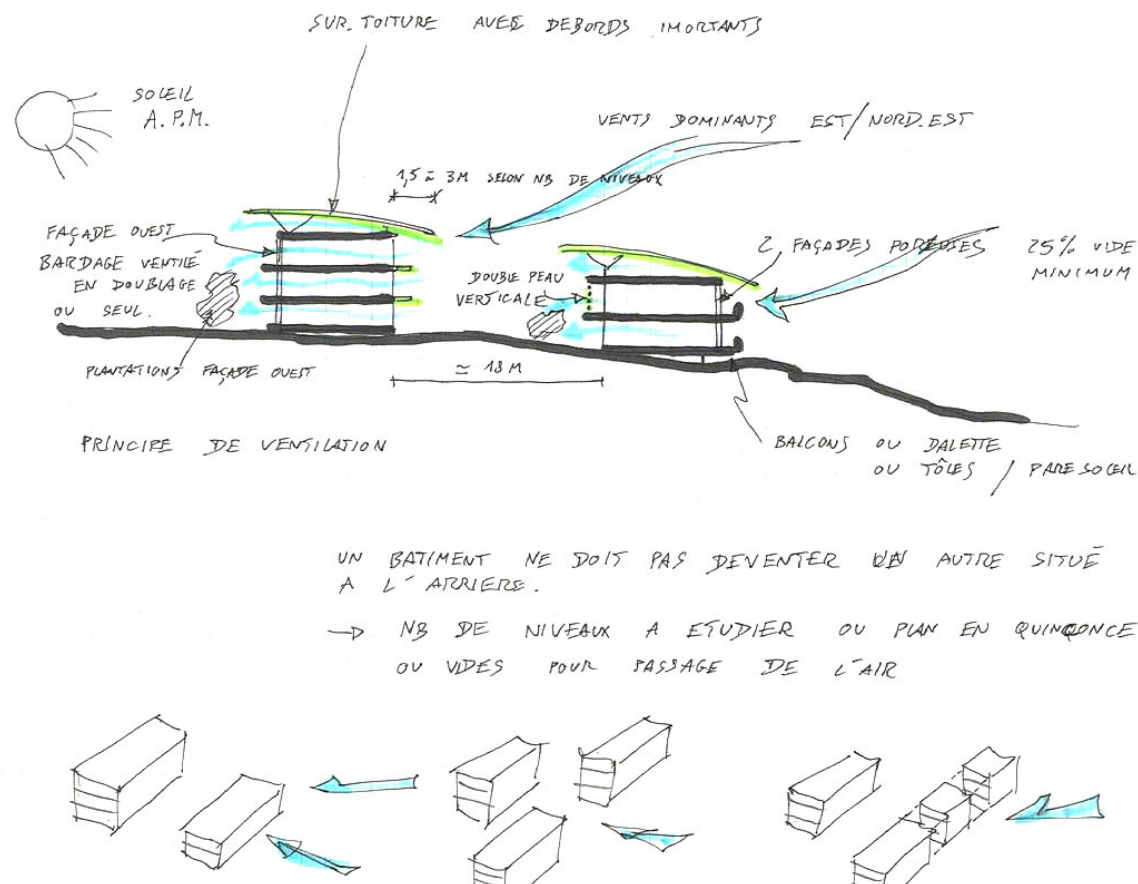
2 protection solaire / limiter les apports de chaleur par la toiture + protection solaire des murs



3 ventilation naturelle / Une porosité de 25 % minimum sera recherchée au vent et sous le vent



4 éclairage naturel / « Facteur Lumière Jour » (FLJ) compris entre 1,5 % et 2,5 %



des références architecturales



Etude pour la réalisation de l'Eco-quartier « VIDAL » sur la commune de REMIRE-MONTJOY (GUYANE)
équipe Atelier Mammillet / Compas et Druelle / Yves Le Tiéant / ADTS / Alter

principes de cohérence urbaine

1

habiter la ville

2

habiter le quartier

3

habiter le logement

4

opération pilote / le laboratoire urbain

5

les aménagements préalables

6

montage opérationnel

7

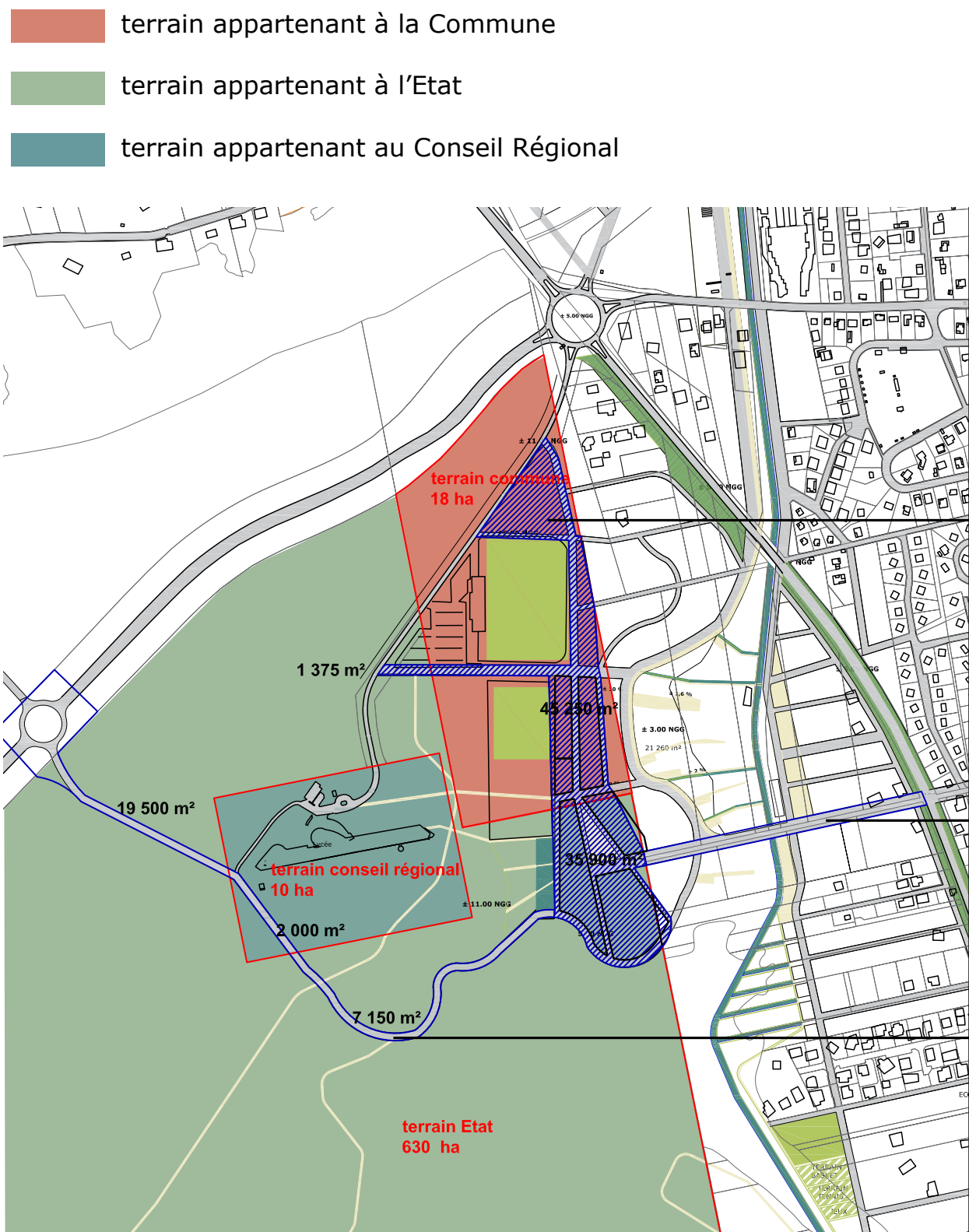
disponibilité foncière et facilité de mise en oeuvre

Cette opération pilote couvrant une emprise de 9,8 hectares, est destinée à produire environ 320 logements en collectif et intermédiaire ainsi qu'une école. Le foncier est propriété de l'Etat et de la commune de Rémire-Montjoly.

Les terrains sont classés en zone INA du POS actuellement applicable. Dans cette zone, les constructions et opérations d'aménagement destinées à produire du logement, de l'activité et de l'équipement collectif sont autorisées sous réserve que :

- l'opération d'aménagement soit d'une superficie au moins égale à un hectare
- que les équipements d'infrastructure nécessaires soient réalisés par l'aménageur
- que l'opération soit compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone afin de réaliser notamment du logement

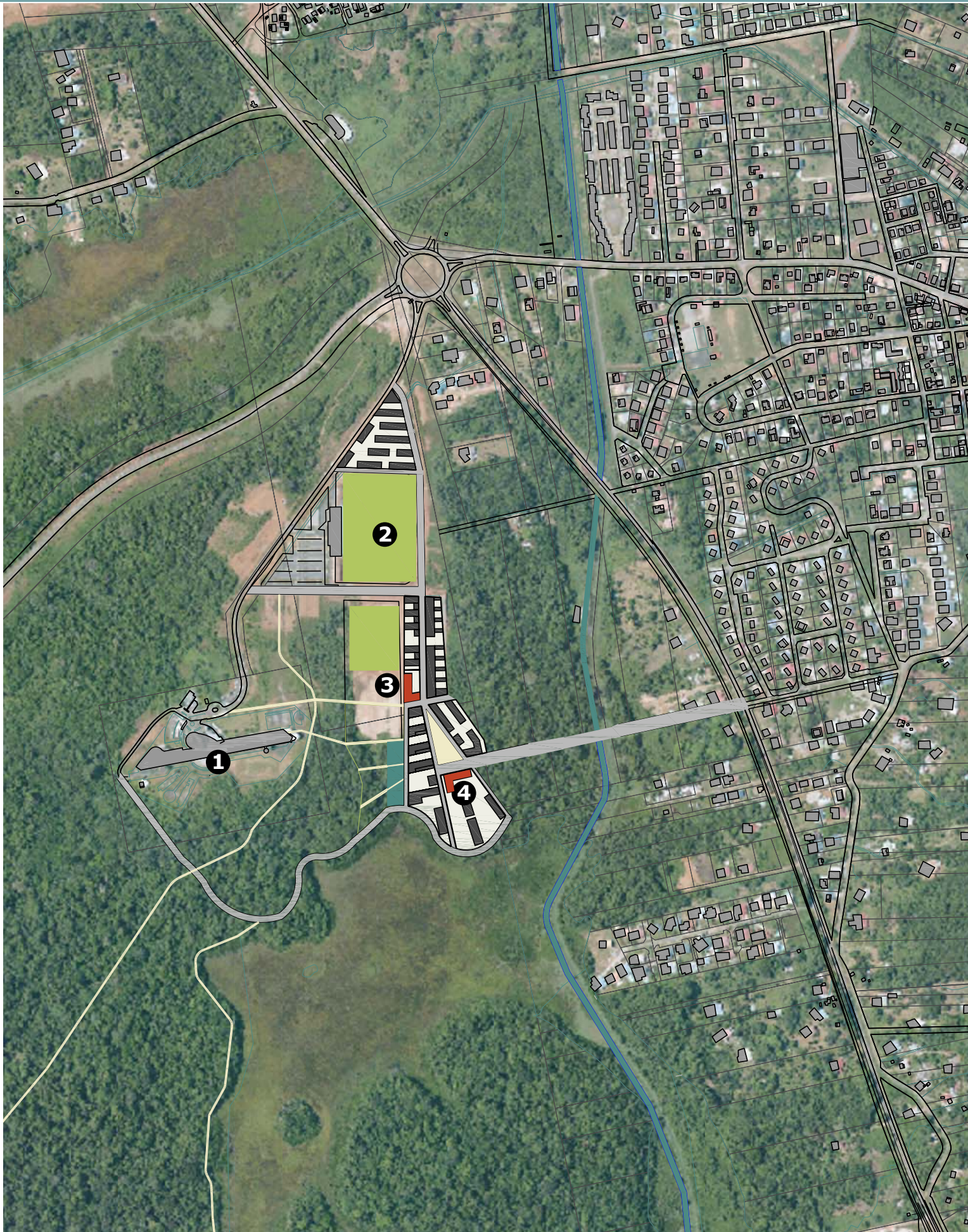
La maîtrise du foncier et une réglementation applicable compatible avec le projet rendent possible une mise en œuvre immédiate de cette opération pilote.



emprise opérationnelle
immédiatement
pour la réalisation de la
première phase

voie correspondant à l'emprise
réservée inscrite au POS de la
Commune
(10 600 m² à maîtriser et
aménager)

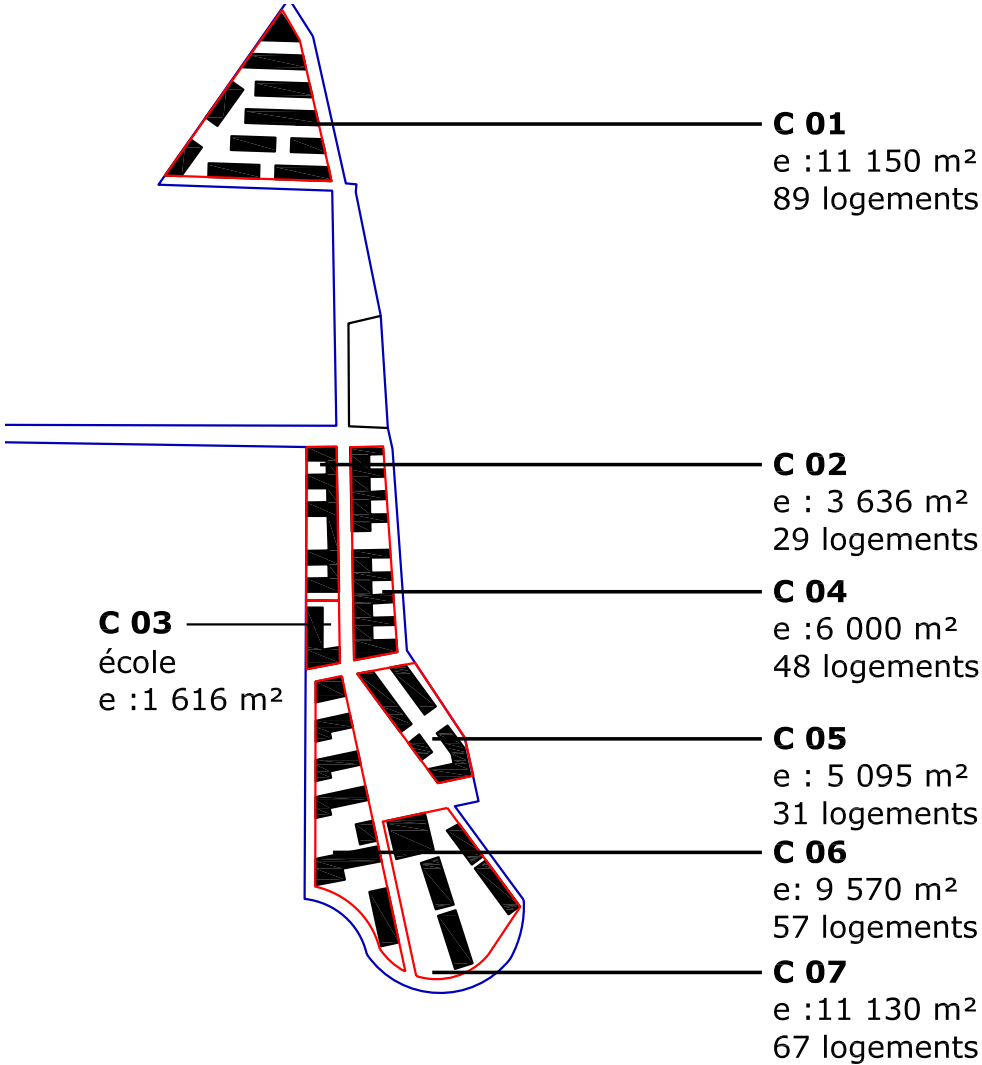
nouvelle voie à inscrire
(26 850 m² à aménager)



périmètre de l'opération pilote

321 logements réalisables immédiatement

- 1 lycée Gontran Damas (existant)
- 2 stade (existant)
- 3 école
- 4 salle des fêtes



Cette première opération a été identifiée afin de mettre en œuvre, à une échelle permettant une part d'expérimentation, les grands principes d'aménagement proposés, afin de **les confronter à l'usage et à les préciser, avant de les développer à l'échelle de l'ensemble du territoire de projet** :

- créer une ville compacte et durable, avec une forte identité des quartiers ;
- établir une limite claire et constructive de relations entre les territoires habités et les grands paysages, gérer les limites de l'urbanisation ;
- structurer la continuité entre les territoires par l'eau et le canal.

Au-delà des problématiques de la forme urbaine et de son rapport à l'environnement, l'expérimentation peut porter sur :

- les modes de construction de la ville : taille des lots et des opérations, désignation des opérateurs, formes de production immobilière alternatives ...
- les modes d'habiter dans un territoire proposant de nouvelles pratiques de déplacement, de nouveaux rapports de voisinage ...

La réalisation de cette opération pilote doit faire l'objet d'une **évaluation au fil de l'eau**, afin que les ajustements nécessaires des principes d'aménagement et de construction mis en œuvre soient pris en compte dans la conception et le montage du l'ensemble du projet.

Avant de mettre en œuvre ces « concepts urbains » il nous semble également nécessaire de les soumettre à l'avis des futurs habitants, au travers d'une concertation continue et la plus large possible.

Principes de la concertation

La gouvernance se définit comme une démarche globale de participation des habitants, des usagers et des acteurs socio-économiques à la définition des objectifs d'un projet, à la formulation des problèmes et enjeux, à la définition d'une stratégie, des objectifs et des moyens affectés, à la mise en œuvre et au suivi et enfin à l'évaluation du projet.

Pour tendre vers une ville durable il faut donc créer des partenariats entre les acteurs publics, privés, associatif et la population pour :

- Permettre à chacun de participer activement à la construction de la ville
- contribuer à un meilleur partage des connaissances et à la reconnaissance des compétences

La mise en œuvre dans le cadre du projet

Pour l'opération VIDAL, nous proposons de mettre en place un système participatif qui :

- réponde aux exigences réglementaires de la concertation liée à la création d'une ZAC
- assure une information et une formation continue des populations locales afin qu'elles intègrent les principes du développement durable dans leurs comportements et leurs modes de vie

Aucune contrainte réglementaire n'est imposée par les textes sur le contenu de la concertation préalable à la création d'une ZAC. Mais nous considérons qu'ayant la volonté d'inscrire ce projet urbain dans une démarche de développement durable, la concertation préalable à la création de la ZAC, doit être l'occasion de mettre en place des outils de communication qui, seuls ou combinés, permettent l'information, la participation et la formation des citoyens, tout au long du projet.

- Expositions
- Articles dans journal municipal
- Réunions publiques
- Ateliers thématiques
- Site internet

De la même façon, l'adéquation et la pertinence des actions menées dans le cadre de la concertation devront être évaluées régulièrement au regard des finalités du développement durable, des aspirations de la population et leur efficacité vis à vis des moyens affectés.

Quels sont les apports de la concertation concernant le projet ?

La concertation a-t-elle produit des effets sur les comportements et les perceptions?

L'évaluation doit accompagner la concertation tout au long du projet pour permettre d'orienter les actions à venir et de réorganiser les moyens mis en œuvre.

principes de cohérence urbaine

1

habiter la ville

2

habiter le quartier

3

habiter le logement

4

l'opération pilote : le laboratoire urbain

5

les aménagements préalables

6

montage opérationnel

7



enjeux des aménagements préalables

1. mise en place d'un assainissement collectif

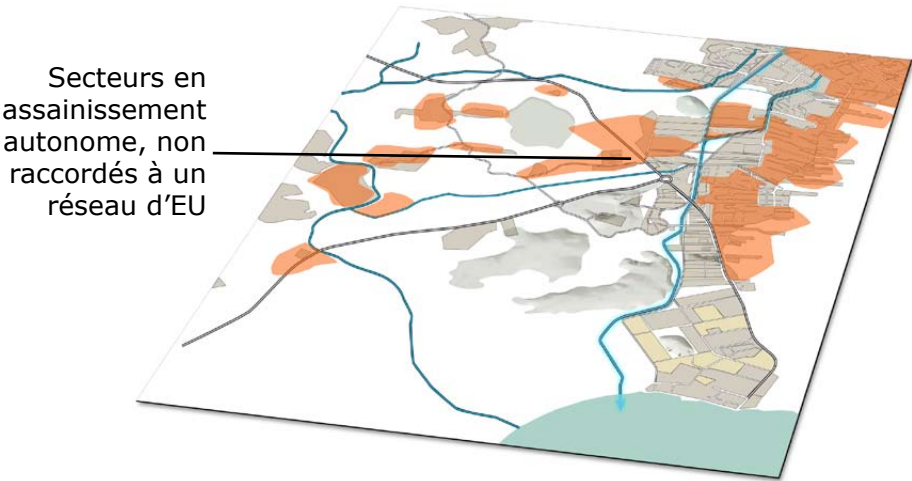
Avant tout développement urbain de la ville, il est primordiale d'assainir le territoire urbain avec la mise en place d'un dispositif collectif. Cette opération va permettre d'ouvrir à l'urbanisation des terrains à proximité des centres urbains et aujourd'hui inexploitable.

Il s'agit donc d'une part de raccorder les terrains déjà aménagés, y compris en assainissement individuel, à un réseau collectif nouveau, d'autre part de dimensionner ce réseau dès à présent pour prendre en charge les développements urbains futurs.

2. requalibrage du canal Nord-Sud

Une fois débarrassé des eaux usées polluant le canal, il convient également de reprendre son profil en long. En effet on constate aujourd'hui des dysfonctionnements liés à un mauvais profilage du radier entraînant des inondations localisées : la canal ne joue plus son rôle d'exutoire vers le fleuve.

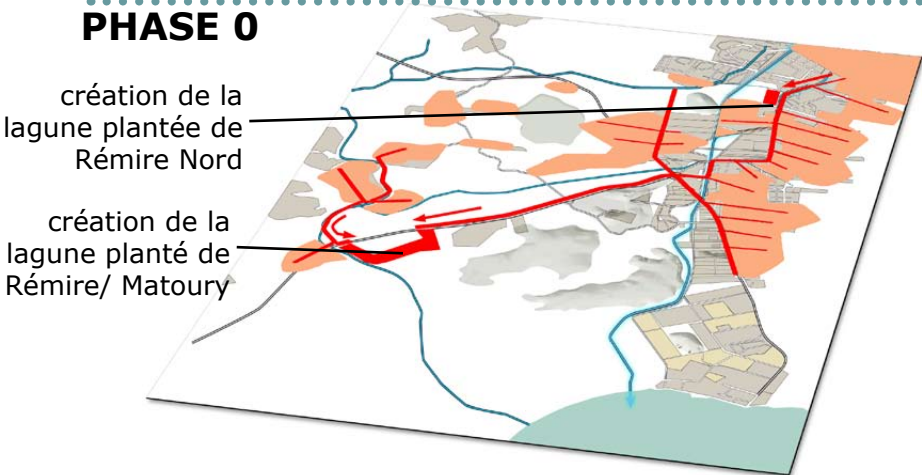
phasage de réalisation de l'assainissement collectif



Mettre en place une infrastructure évolutive dans le temps

L'équipement collectif de dépollution des eaux usées peut se voir réalisé en tranches successives dans le temps, suivant l'augmentation de la population ou des activités. Les disponibilités spatiales des polders permettent de développer une surface de 47 ha, correspondant aux besoins au terme de la tranche 2. Ces surfaces pourraient encore se voir étendues dans l'avenir, en suivant la trame des polders, en cas d'un accroissement ultérieur de la population.

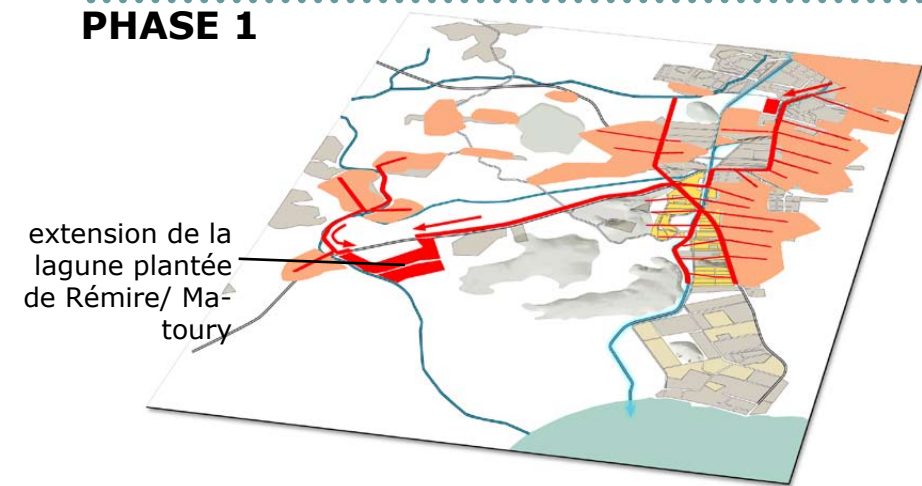
PHASE 0



quartiers existants de Remire et Matoury, sans assainissement ou avec un assainissement défectueux

	Logement	Activité	Equipement	TOTAL Eq. hab.	Surface Lagune plantée
Remire nord	2000 Eq. Hab.	0 Eq. Hab.	0 Eq. Hab.	2000 Eq. hab.	2 ha
Remire centre et Matoury	4 864 Eq. Hab.	0 Eq. Hab.	0 Eq. Hab.	4 864 Eq. hab.	5 ha

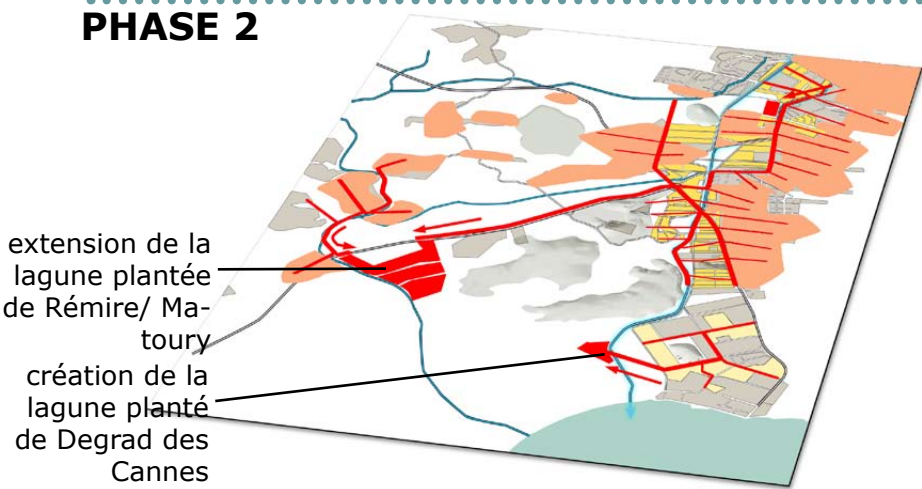
PHASE 1



construction des quartiers Coteaux / Beaugard / Marina / Canal

	Logement	Activité	Equipement	TOTAL Eq. hab.	Surface lagune plantée
	6 335 Eq. Hab.	1 504 Eq. Hab.	3 034 Eq. Hab.	10 874 Eq. hab.	11 ha

PHASE 2



construction des quartiers Lacroix / Collège / Morne Coco / Mairie / Abricots

	Logement	Activité	Equipement	TOTAL Eq. hab.	Surface lagune plantée
	12422 Eq. Hab.	1 921 Eq. Hab.	5 372 Eq. Hab.	19 715 Eq. Hab.	20 ha
+ extension de Degrad des Cannes					
	0 Eq. Hab.	11 632 Eq. Hab.	0 Eq. Hab.	11 632 Eq. Hab.	12 ha

TOTAL

	Logement (3,7 Eq. Hab./log.)	Activité	Equipement	TOTAL Eq. hab.	Surface lagunes plantées
	25 622 Eq. Hab.	15 057 Eq. Hab.	8 406 Eq. Hab.	49 085 Eq. Hab.	49 ha

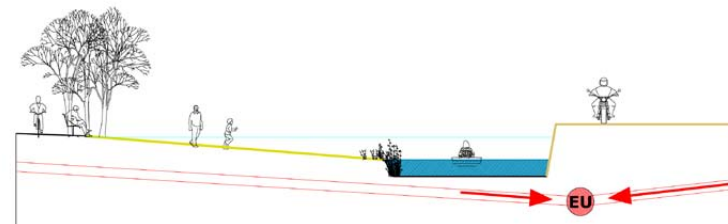
aménagement du canal et 'dépollution'

Etat existant :

un canal profond, encaissé et pollué par les rejets d'eaux usées



Etat projeté : Un canal peu encaissé, accessible par les piétons et les véhicules, et axe du collecteur enterré des eaux usées



trame bleue et trame verte



La mise en charge du canal Nord-Sud est actuellement soumise à deux phénomènes naturels :

- la récupération des **eaux de pluie**, avec des cycles irréguliers
- **les marées** faisant remonter l'eau du Mahury jusqu'au niveau de la RN3, avec des cycles réguliers et quotidiens

Le projet entend améliorer le fonctionnement actuel du canal afin de le rendre salubre et de lui donner l'envergure nécessaire à sa navigation.

En préalable à son aménagement, il est nécessaire de réguler les pollutions liées aux eaux usées en installant un système d'assainissement collectif déconnecté du canal Nord-Sud et qui sera relié aux lagunes de phytoremédiation installées sur les polders Vidal.

1 - gestion des eaux de pluie

Le canal nord sud est le collecteur principal d'un réseau de noues, fines et peu profondes, longeant les voiries.

Les noues collectent gravitairement les eaux de pluie depuis les rues, les maisons, les équipements, vers le canal nord-sud.

Végétalisées, elles étirent le canal dans le tissu urbain, dont elles constituent la trame verte. La trame verte est générée par la trame bleue.



2 - utilisation des marées

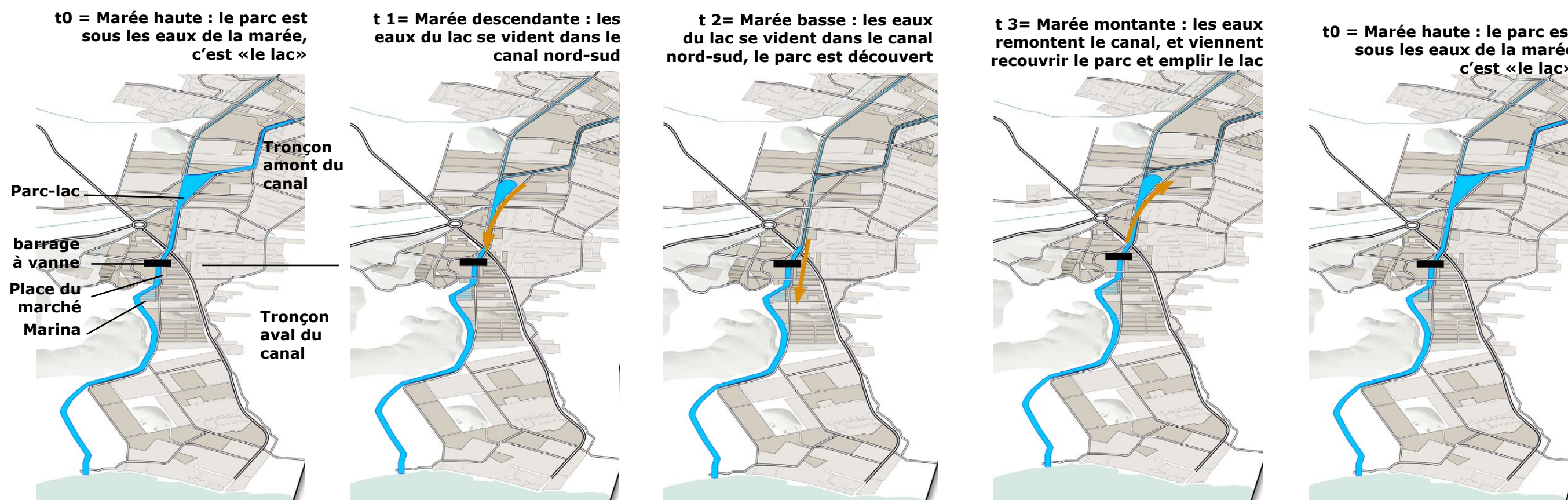
Le fonctionnement hydraulique du canal se voit régi par le cycle des marées, l'eau y est toujours en mouvement, en circulation, jamais stagnante, évitant les problèmes de salubrité et de paludisme.

La partie amont du canal constituée notamment du parc sportif sert de bassin de retenue des eaux de marées, bassin de retenue équipé d'un dispositif de barrage à vanne.

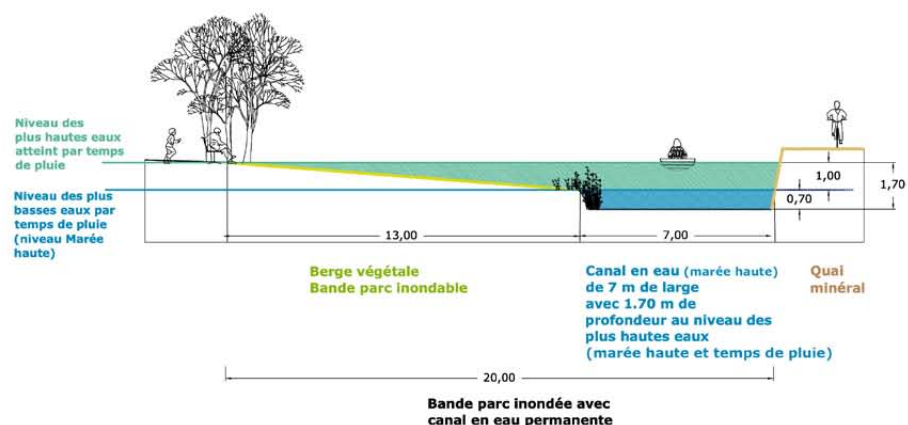
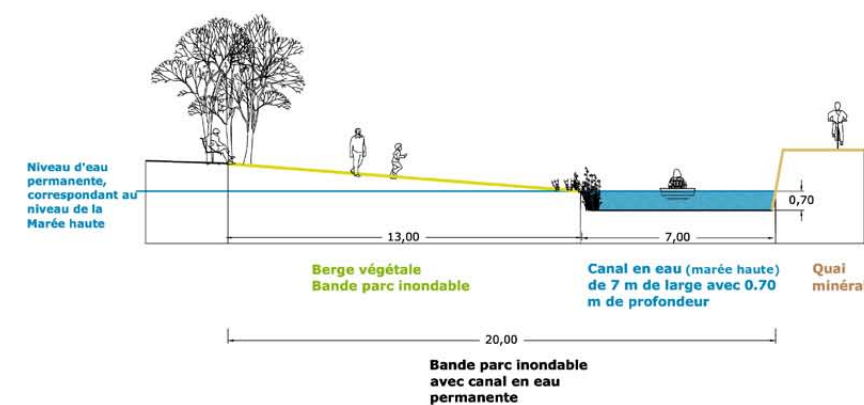
L'eau de la marée montante pousse la vanne pour remplir le canal amont et le bassin.

A marée descendante, l'eau s'écoule à débit contrôlé dans le canal et lui assure **un niveau permanent , permettant la navigation.**

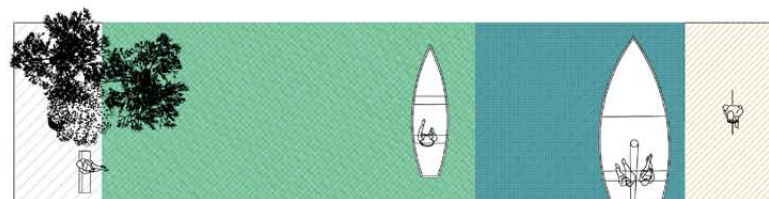
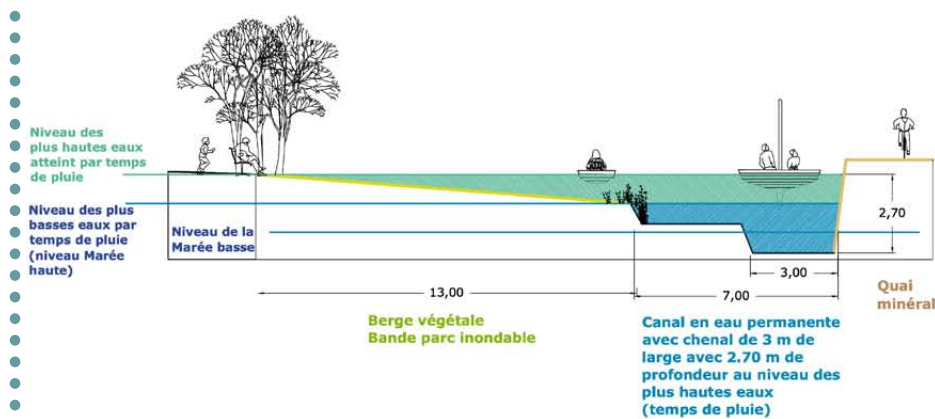
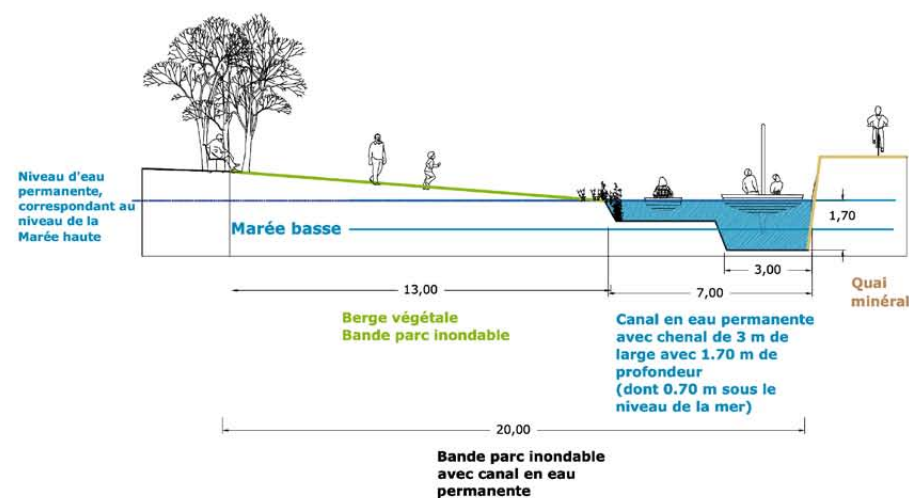
fonctionnement hydraulique du canal



tronçon A



tronçon B



Le canal nord-sud montre 2 tronçons :

- **A** le tronçon amont au barrage, de la Mairie au marché, pouvant être navigable par marée haute
- **B** le tronçon aval au barrage, du marché à Degrad des Cannes, avec une section en eau permanente pour la navigation.

Les berges du canal sont traitées de façon dissymétriques:

- une berge naturelle en pente douce à l'ouest, la bande-parc
- un quai minéral support de circulation à l'est

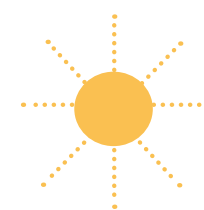
Par temps de pluie, la berge naturelle est recouverte des eaux pluviales, qui s'écoulent vers le Mahury.

L'étalement de l'eau permet de limiter la hauteur d'eau et sa vitesse dans la bande parc, pour la sécurité et le confort des usagers.

L'eau «apprivoisée» participe alors à la vie et au paysage urbain, la population profite de la proximité avec cet élément, devenu «épurateur» par le mouvement permanent de l'eau.

1 - un site adapté au développement des énergies renouvelables

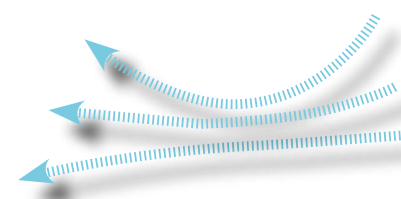
1. énergie solaire



L'énergie solaire possède un potentiel intéressant et réellement exploitable avec 1800 heures d'ensoleillement annuel en pleine puissance. Il sera donc utilisé de deux manières :

- Pour la production d'eau chaude, par le biais de capteurs solaires thermiques qui seront envisagés sur un bon nombre d'habitations individuelles. Pour les bâtiments collectifs, des solutions adaptées seront également étudiées.
- Pour la production d'électricité de type photovoltaïque.

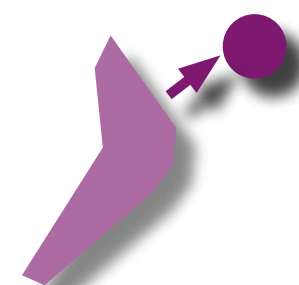
2. force éolienne



Le potentiel éolien sur l'île de Cayenne serait de l'ordre 6,7 m/s à 60 m ce qui est suffisant pour développer une installation éolienne. De plus, un effet venturi existe sur l'estuaire du Mahury.

Le potentiel éolien du site devra toutefois faire l'objet d'une campagne de mesures de vent sur une année réalisée au moyen d'un mât de mesure.

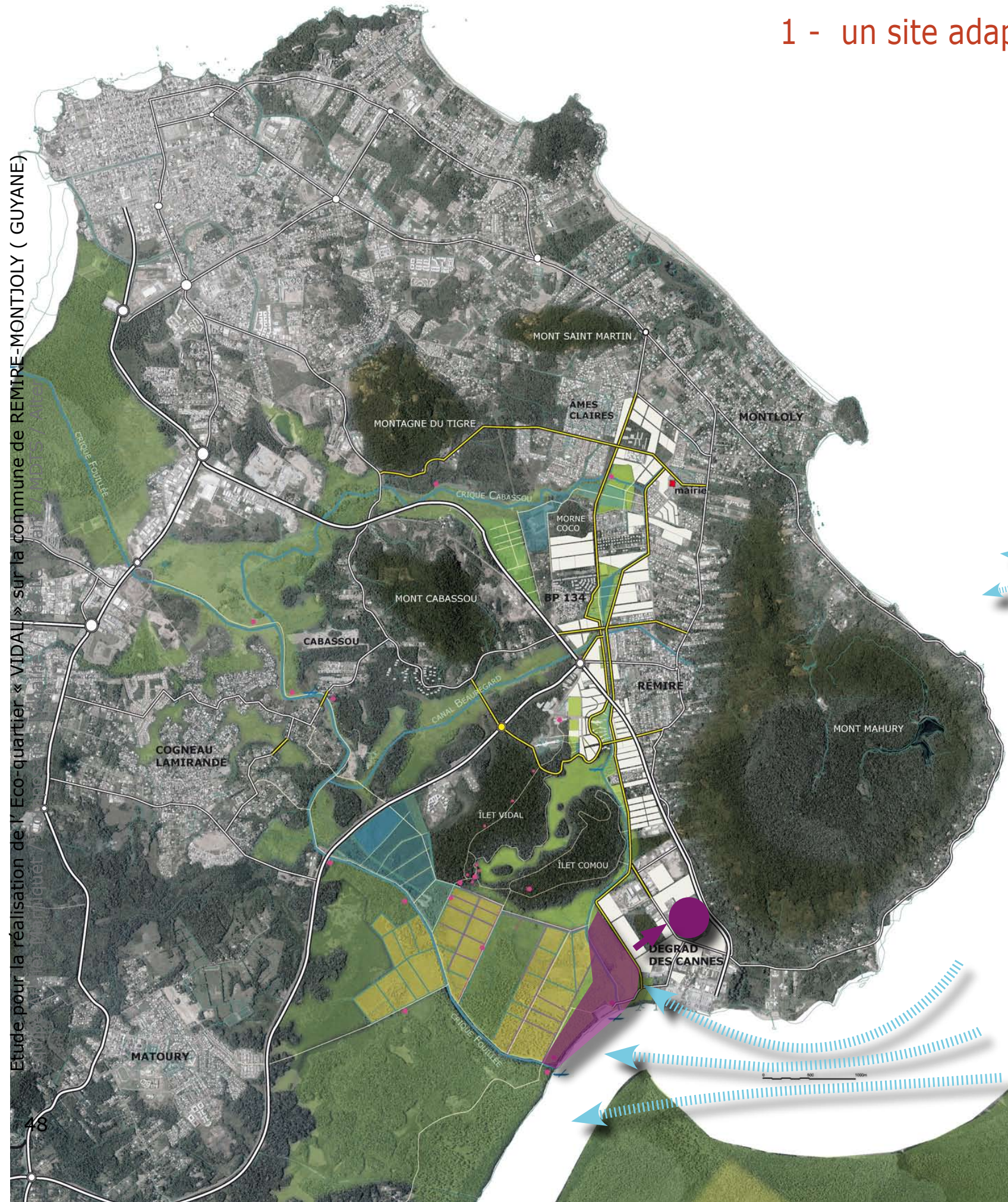
3. proximité de la centrale de Degrad des Cannes



L'un des avantages du site pour des solutions délocalisées est la proximité de la centrale thermique de Dégrad des Cannes et donc du réseau électrique, à priori, suffisamment dimensionné.

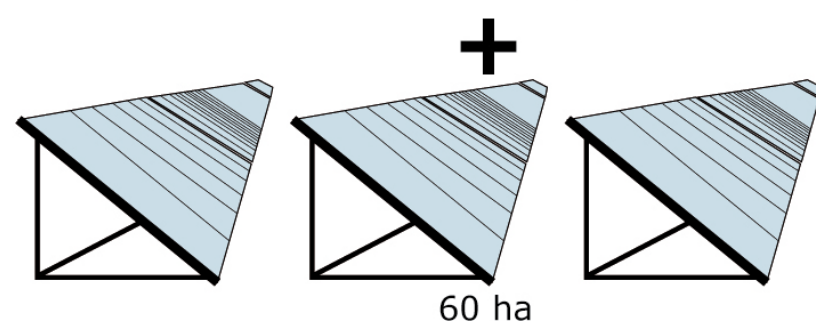
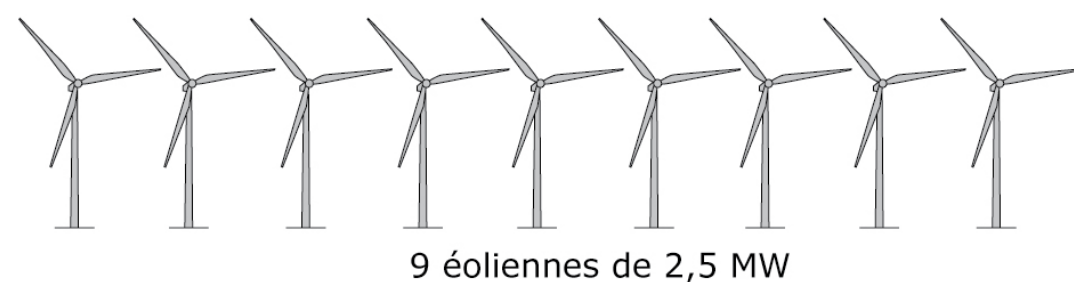
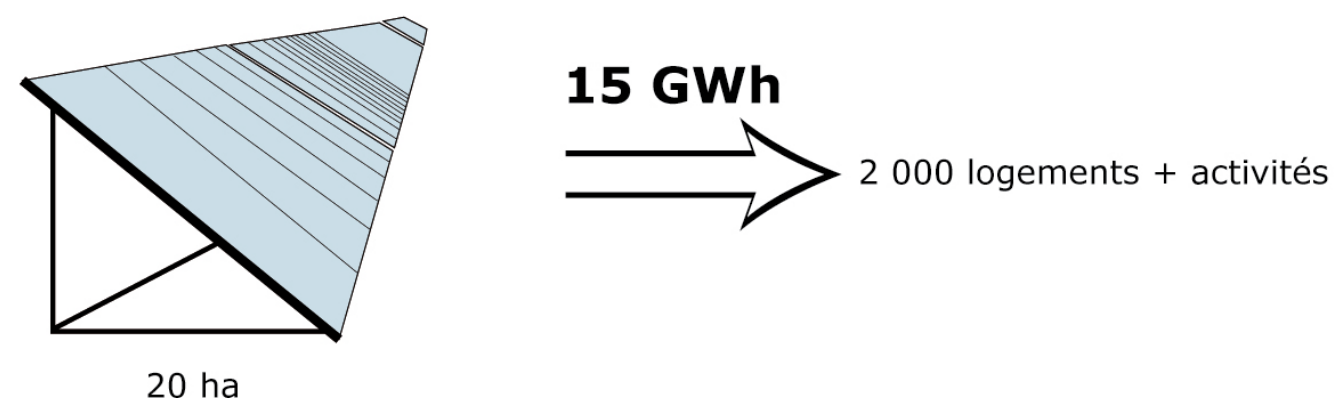
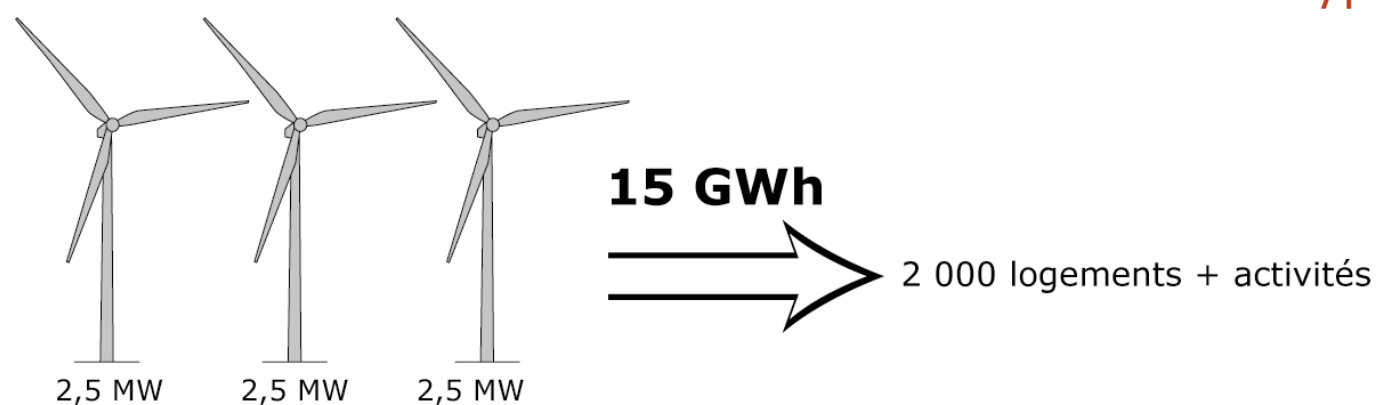
4. mixer les sources de production d'énergie

Mixer les solutions d'énergies solaires et éoliennes permet de minorer la dépendance aux conditions météorologiques pour assurer une production plus continue.



Etude pour la réalisation de l'Eco-quartier « VIDAL » sur la commune de REMIRE-MONTLOLY (GUYANE)

2 - hypothèses d'installations mixtes



12 000 logements + activités

soit la population de Rémire-Montjoly en 2 025

Pour tenter de donner à l'éco-quartier Vidal sa pleine mesure, diverses installations photovoltaïques seront envisagées. La priorité sera donnée aux installations en toiture directement sur les bâtiments collectifs, voire sur les habitations individuelles, selon les possibilités d'investissements des entreprises locales. La quantité de toiture étant insuffisante pour notre objectif de compenser les consommations des logements et autres équipements à hauteur de 100 %, le complément sera effectué par l'éolien si le projet est réalisable. Dans le cas contraire, on envisagera des centrales au sol sur les terres non exploitables pour d'autres activités telles que l'agriculture.

L'un des avantages du site pour cette solution délocalisée est la proximité de la centrale thermique de Dégrad des Canes et donc du réseau électrique, à priori, suffisamment dimensionné.

Pour les logements, classés selon leur type (individuel, intermédiaire, collectif), nous avons estimés une **consommation globale annuelle de 24 GWh**.

Les équipements complémentaires n'étant pas précisément définis, nous avons ajouté forfaitairement 25% de consommations supplémentaires à compenser ce qui porte le **total à 30 GWh**.

La surface disponible en toiture est estimée à 90 000 m², accueillant au total près de 12 MWc de panneaux photovoltaïques assurant ainsi la moitié de la production nécessaire.

Afin d'assurer un mix des systèmes de production énergétiques, la moitié manquante (environ 15 GWh) sera préférentiellement réalisée par 3 éoliennes de 2,5 MW chacune qui seraient implantées entre la Marina et Fort Trio, une zone classée UEa sur le POS (une zone UEa regroupe les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général, ce qui semble parfaitement adapté). Le montant de l'investissement est estimé à 15 millions d'Euros.

Dans le cas où cette solution ne serait pas réalisable, on envisagera alors la réalisation de centrales photovoltaïques au sol de capacité cumulée 11 MWc. L'emprise du terrain nécessaire serait d'environ 20 hectares. L'investissement serait de l'ordre de 60 millions d'Euros.

Un mixage des 2 solutions est également envisageable.

La production totale serait de l'ordre de 30 GWh (soit 1,5 fois l'augmentation annuelle de la consommation en Guyane, pour près de 4 000 logements et les activités connexes).

Les puissances annoncées sont en cohérence avec les objectifs de la Programmation Pluriannuelle des Investissements de 2006.

3 - bilan énergétique : consommation des logements et compensations

logements

		LOGEMENTS (Quantité)			
Consommations kWh		Collectif	Intermédiaire	Individuel	Total
		3 500	5 000	7 000	
PHASE 1					
C1	COTEAUX phase 1	166	155	0	321
C2	COTEAUX phase 2	66	423	0	489
B	BEAUREGARD	151	90	0	241
M	MARINA	0	229	262	491
A	CANAL	102	0	0	102
Total phase 1		486	897	262	1 645
Total consommations kWh		1 701 000	4 484 000	1 834 000	8 019 000
PHASE 2					
D	LACROIX	368	145	0	513
E	COLLEGE	0	680	0	680
F	MORNE COCO	0	0	199	199
G	MAIRIE	0	512	92	604
H	ABRICOT	0	1361	0	1 361
DC	Degrad des cannes	0	0	0	0
Total phase 2		368	2698	292	2 165
Total consommations kWh		1 288 000	13 488 000	2 043 000	16 819 000
TOTAL PHASES 1 et 2		854	3 594	554	3 809
Total consommations kWh		2 989 000	17 972 000	3 877 000	24 838 000

Compensation photovoltaïque

Niveau compensation	100%
Productivité	1 350 kWh/kWc
Ratio surface	125 Wc/m²
Investissement	5,5 €/Wc

D'où puissances et surfaces nécessaires

	Puissance (MWc)	Surface (m²)
Phase 1	5,9	47 200
Phase 2	12,5	100 000
TOTAL	18,4	147 200

Investissement 101 200 000 €

14,7 ha de panneaux photovoltaïques pour compenser la consommation des logements

principes de cohérence urbaine

1

habiter la ville

2

habiter le quartier

3

habiter le logement

4

l'opération pilote : le laboratoire urbain

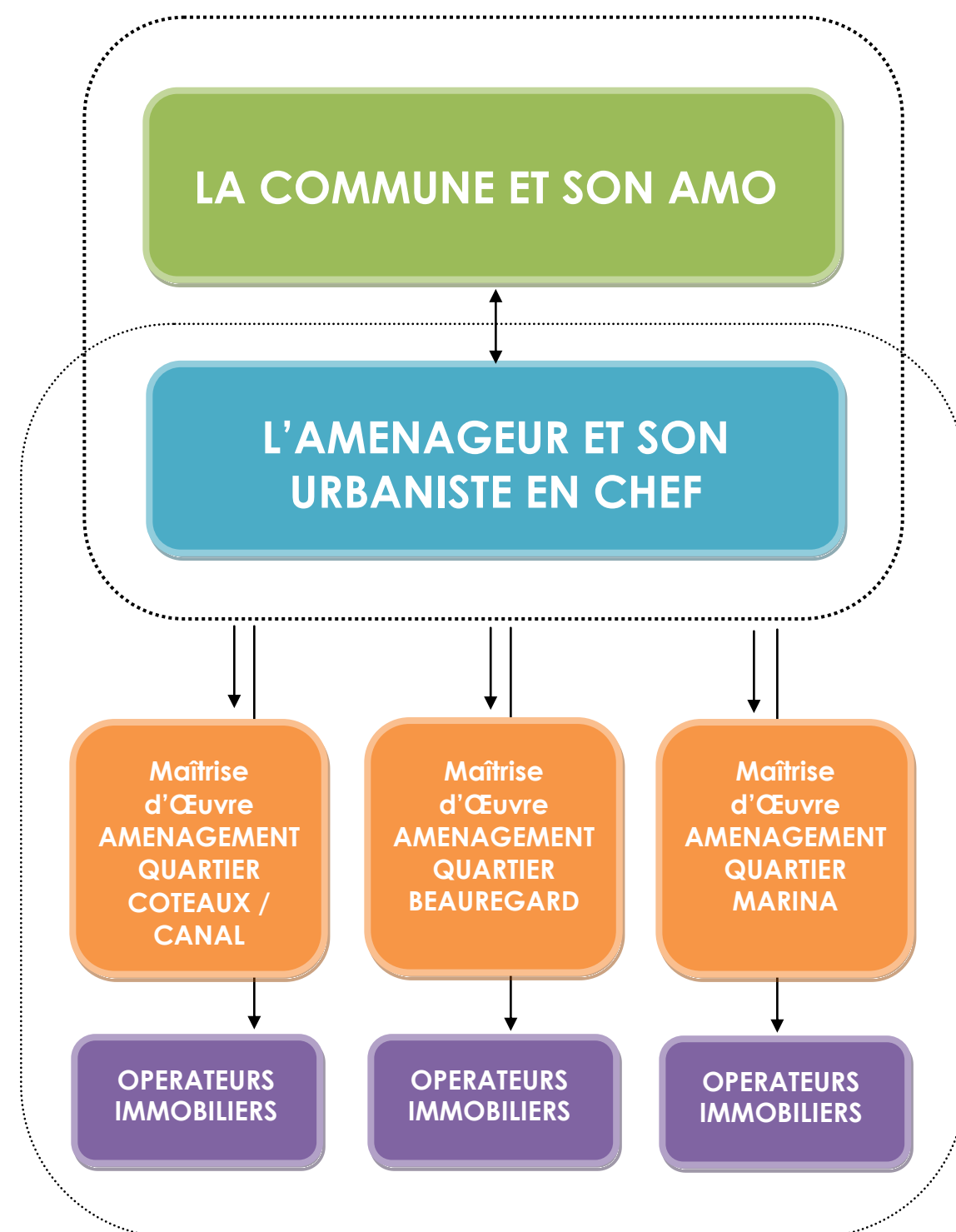
5

les aménagements préalables

6

montage opérationnel

7



La mise en œuvre du projet : la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

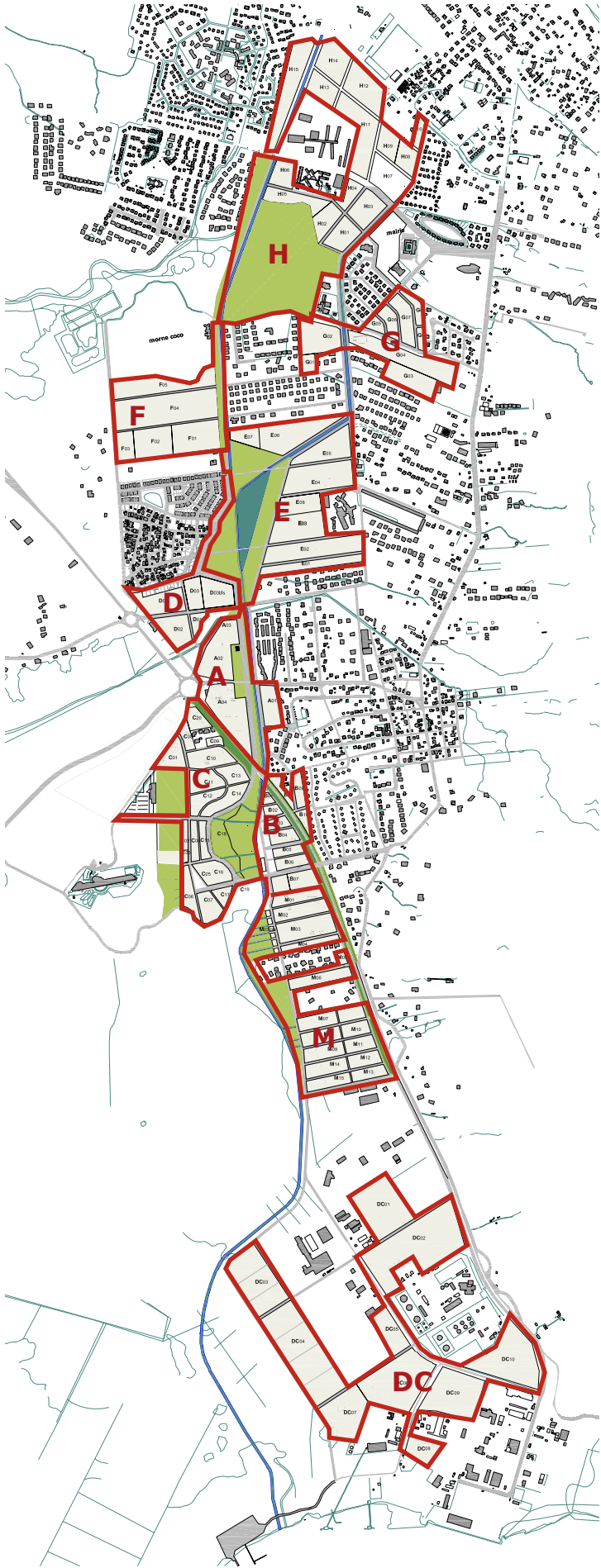
Le projet du secteur VIDAL constitue une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme. Elle a pour « *objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, ... de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.* »

Parmi les procédures d'urbanisme opérationnel prévues par le code, et aux vues du projet urbain proposé, la ZAC répond aux caractéristiques de l'opération, à sa complexité, à sa situation foncière et à la volonté des institutions publiques d'intervenir directement.

La ZAC est une procédure d'initiative et de compétences publiques, permettant une maîtrise complète de l'opération par la personne publique qui en a pris l'initiative. La ZAC est la procédure d'urbanisme opérationnel qui dispose de la souplesse suffisante pour permettre la réalisation de projets importants, complexes et donc destinés à être réalisés sur une longue période. De plus, elle ne nécessite pas, dès le début de l'opération, la maîtrise de la totalité du foncier par la collectivité à l'initiative de l'opération.

Le secteur opérationnel est localisé dans des Zones U, INA et IINA du POS de Rémire Montjoly. Au-delà, la ZAC permet d'intervenir sur les secteurs non constructibles et les espaces naturels, dans le respect des règles du PLU applicable à ces zones, en cohérence et en accompagnement des aménagements prévus sur le secteur opérationnel.

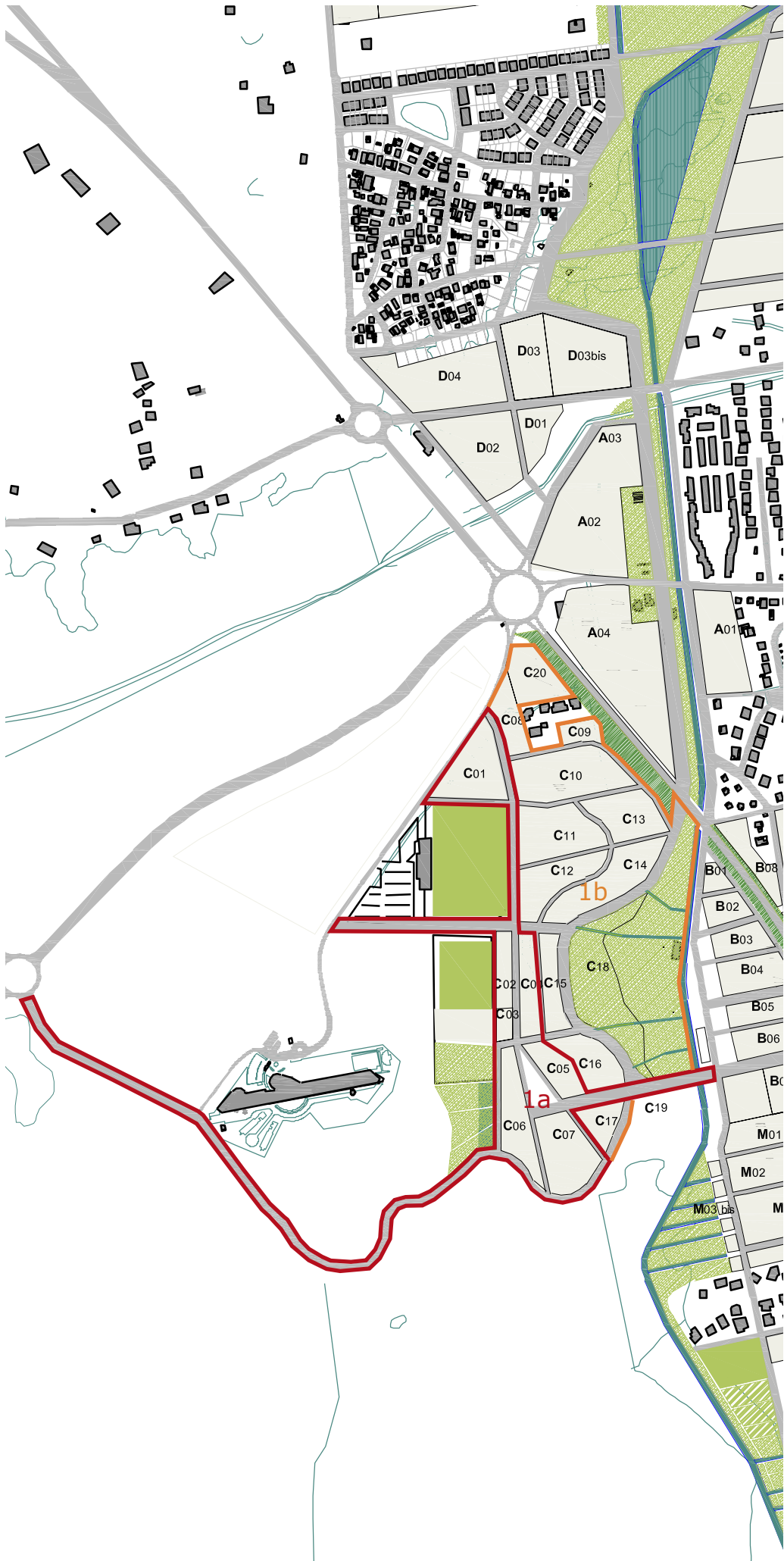
La procédure ZAC trouve donc, sur le projet d'aménagement du secteur VIDAL, à s'appliquer dans toutes ses spécificités conceptuelles, managériales et opérationnelles.



phasage et bilan des surfaces

synthèse des bilans de surfaces

PHASE 1 - constructibilité certaine									
		PROGRAMMATION			LOGEMENTS				
		emprise secteur	emprise foncier	logement	activité	équipement	collectifs	intermédiaire	individuel
		115,3 ha	423 100 m²	299 177 m²	52844 m²	72695 m²	80 lgt/ha	60 lgt/ha	30 lgt/ha
			42,3 ha				486 lgt	897 lgt	262 lgt
							30%	55%	16%
C1	COTEAUX - phase 1	9,8 ha	48 197 m²	48 197 m²	0 m²	1616 m²	166 lgt	155 lgt	0 lgt
C2	COTEAUX - phase 2	21,4 ha	113 913 m²	78 757 m²	16007 m²	19149 m²	66 lgt	423 lgt	0 lgt
B	BEAUREGARD	17,7 ha	61 830 m²	33 913 m²	9467 m²	18450 m²	151 lgt	90 lgt	0 lgt
M	MARINA	42,5 ha	145 600 m²	125 510 m²	7020 m²	13 070 m²	0 lgt	229 lgt	262 lgt
A	CANAL	23,9 ha	53 560 m²	12 800 m²	20350 m²	20410 m²	102 lgt	0 lgt	0 lgt
									1 645 lgt
PHASE 1 - mutation souhaitable									
		PROGRAMMATION			LOGEMENTS				
		emprise secteur	emprise foncier	logement	activité	équipement	collectifs	intermédiaire	individuel
		0 ha	26 380 m²	0 m²	0 m²	26380 m²	80 lgt/ha	60 lgt/ha	30 lgt/ha
			2,6 ha				0 lgt	0 lgt	0 lgt
C1	COTEAUX - phase 1	ha	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 lgt	0 lgt	0 lgt
C2	COTEAUX - phase 2	ha					0 lgt	0 lgt	0 lgt
B	BEAUREGARD	ha	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 lgt	0 lgt	0 lgt
M	MARINA	ha	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 lgt	0 lgt	0 lgt
A	CANAL	ha	26 380 m²	0 m²	0 m²	26380 m²	0 lgt	0 lgt	0 lgt
									0 lgt
PHASE 1 - TOTAL									
		emprise secteur	emprise foncier	logement	activité	équipement	collectifs	intermédiaire	individuel
		115,3 ha	449 480 m²	299 177 m²	52 844 m²	99075 m²	80 lgt/ha	60 lgt/ha	30 lgt/ha
			44,9 ha				486 lgt	897 lgt	262 lgt
							30%	55%	16%
									1 645 lgt
PHASE 2 - constructibilité certaine									
		PROGRAMMATION			LOGEMENTS				
		emprise secteur	emprise foncier	logement	activité	équipement	collectifs	intermédiaire	individuel
		277,9 ha	1 258 482 m²	577 362 m²	515 763 m²	155357 m²	80 lgt/ha	60 lgt/ha	30 lgt/ha
			125,8 ha				679 lgt	2 385 lgt	292 lgt
							20%	71%	9%
D	LACROIX	10,0 ha	72 172 m²	62 045 m²	0 m²	10127 m²	383 lgt	99 lgt	0 lgt
E	COLLEGE	40,0 ha	191 630 m²	105 947 m²	50 473 m²	25210 m²	297 lgt	413 lgt	0 lgt
F	MORNE COCO	19,7 ha	159 500 m²	66 470 m²	0 m²	93 030 m²	0 lgt	0 lgt	199 lgt
G	MAIRIE	16,6 ha	120 050 m²	116 120 m²	0 m²	3930 m²	0 lgt	512 lgt	92 lgt
H	ABRICOTS	43,8 ha	249 840 m²	226 780 m²	0 m²	23060 m²	0 lgt	1361 lgt	0 lgt
DC	Degrad des cannes	147,8 ha	465 290 m²	0 m²	465 290 m²	0 m²	0 lgt	0 lgt	0 lgt
									3 356 lgt
TOTAL - phases 1 et 2 - constructibilité certaine									
		PROGRAMMATION (emprise)			LOGEMENTS				
		emprise secteur	emprise foncier	logement	activité	équipement	collectifs	intermédiaire	individuel
		393 ha	1 681 582 m²	876 539 m²	568 607 m²	228 052 m²	80 lgt/ha	60 lgt/ha	30 lgt/ha
			168,2 ha				1 165 lgt	3 281 lgt	554 lgt
							23%	66%	11%
									5 000 lgt
				dont :		soit :			
				■ 465 300 m²		■ 9 groupes scolaires			
				à Degrad des		■ 2 collèges			
				Cannes		■ 1 lycée			
				■ 1 grd surface		■ 1 salle de spectacle			
				■ 95 350 m²		■ 1 centre de formation			
				bureau / com.		■ 1 gymnase			
				■ 1 hôtel resto.					
				■ 1 marina					



1 - quartier des Coteaux

1a

NOUVELLES CONSTRUCTIBILITES :									
PROGRAMMATION					LOGEMENTS			TOTAL	321 lgt
ilot	emprise	logement	activité	équipement	collectifs	intermédiaire	individuel		
TOTAL	48 197 m² 4,8 ha	46 581 m²	0 m²	1616 m²	80 lgt/ha 166 lgt	60 lgt/ha 155 lgt	30 lgt/ha 0 lgt		
C 01	11 150 m²	11 150 m²	m²	m²	89 lgt	lgt	lgt	89 lgt	
C 02	3 636 m²	3 636 m²	m²	m²	29 lgt	lgt	lgt	29 lgt	
C 03	1 616 m²	m²	m²	1 616 m²	lgt	lgt	lgt	0 lgt	
C 04	6 000 m²	6 000 m²	m²	m²	48 lgt	lgt	lgt	48 lgt	
C 05	5 095 m²	5 095 m²	m²	m²	lgt	31 lgt	lgt	31 lgt	
C 06	9 570 m²	9 570 m²	m²	m²	lgt	57 lgt	lgt	57 lgt	
C 07	11 130 m²	11 130 m²	m²	m²	lgt	67 lgt	lgt	67 lgt	

■ : école ■ atelier d'artiste / artisan - centre aéré - etc...

1b

NOUVELLES CONSTRUCTIBILITES :									
PROGRAMMATION					LOGEMENTS			TOTAL	489 lgt
ilot	emprise	logement	activité	équipement	collectifs	intermédiaire	individuel		
TOTAL	113 913 m² 11,4 ha	78 757 m²	16007 m²	19149 m²	80 lgt/ha 66 lgt	60 lgt/ha 423 lgt	30 lgt/ha 0 lgt		
C 08	5 612 m²	5 612 m²	m²	m²	45 lgt	lgt	lgt	45 lgt	
C 09	2 642 m²	2 642 m²	m²	m²	lgt	16 lgt	lgt	16 lgt	
C 10	15 381 m²	15 381 m²	m²	m²	lgt	92 lgt	lgt	92 lgt	
C 11	12 454 m²	12 454 m²	m²	m²	lgt	75 lgt	lgt	75 lgt	
C 12	9 248 m²	9 248 m²	m²	m²	lgt	55 lgt	lgt	55 lgt	
C 13	8 747 m²	8 747 m²	m²	m²	lgt	52 lgt	lgt	52 lgt	
C 14	11 900 m²	11 900 m²	m²	m²	lgt	71 lgt	lgt	71 lgt	
C 15	5 270 m²	2 635 m²	2 635 m²	m²	21 lgt	lgt	lgt	21 lgt	
C 16	8 028 m²	5 352 m²	2 676 m²	m²	lgt	32 lgt	lgt	32 lgt	
C 17	4 786 m²	4 786 m²	m²	m²	lgt	29 lgt	lgt	29 lgt	
C 18	19 149 m²	m²	m²	19 149 m²	lgt	0 lgt	lgt	0 lgt	
C 19	10 696 m²	m²	10 696 m²	m²	lgt	0 lgt	lgt	0 lgt	

■ : hotel ■ école + atelier d'artiste / artisan - centre aéré - etc...

MUTATIONS SOUHAITABLES :									
PROGRAMMATION								TOTAL	0 lgt
ilot	emprise	logement	activité	équipement	collectifs	intermédiaire	individuel		
TOTAL	5 808 m² 0,6 ha	0 m²	0 m²	5808 m²	80 lgt/ha 0 lgt	60 lgt/ha 0 lgt	30 lgt/ha 0 lgt		
C 20	5 808 m²	m²	m²	5 808 m²	lgt	0 lgt	lgt	0 lgt	

■ : centre de formation



2 - quartier Beauregard

CONSTRUCTIBILITES

NOUVELLES CONSTRUCTIBILITES :

ilot	emprise	PROGRAMMATION			LOGEMENTS			TOTAL
		logement	activité	équipement	collectifs	intermédiaire	individuel	
TOTAL	61 830 m ² 6,2 ha	33 913 m ²	9467 m ²	18450 m ²	80 lgt/ha 151 lgt	60 lgt/ha 90 lgt	30 lgt/ha 0 lgt	241 lgt
B 01	1 830 m ²	m ²	m ²	1 830 m ²	0 lgt	lgt	lgt	0 lgt
B 02	3 610 m ²	2 407 m ²	1203 m ²	m ²	19 lgt	lgt	lgt	19 lgt
B 03	4 780 m ²	3 187 m ²	1593 m ²	m ²	25 lgt	lgt	lgt	25 lgt
B 04	7 210 m ²	4 807 m ²	2403 m ²	m ²	38 lgt	lgt	lgt	38 lgt
B 05	5 380 m ²	3 587 m ²	1793 m ²	m ²	29 lgt	lgt	lgt	29 lgt
B 06	7 420 m ²	4 947 m ²	2473 m ²	m ²	40 lgt	lgt	lgt	40 lgt
B 07	16 620 m ²	m ²	m ²	16 620 m ²	lgt	lgt	lgt	0 lgt
B 08	4 730 m ²	4 730 m ²	m ²	m ²	lgt	28 lgt	lgt	28 lgt
B 09	6 410 m ²	6 410 m ²	m ²	m ²	lgt	38 lgt	lgt	38 lgt
B 10	3 840 m ²	3 840 m ²	m ²	m ²	lgt	23 lgt	lgt	23 lgt

■ : école ■

3 - quartier du Canal

CONSTRUCTIBILITES

NOUVELLES CONSTRUCTIBILITES :

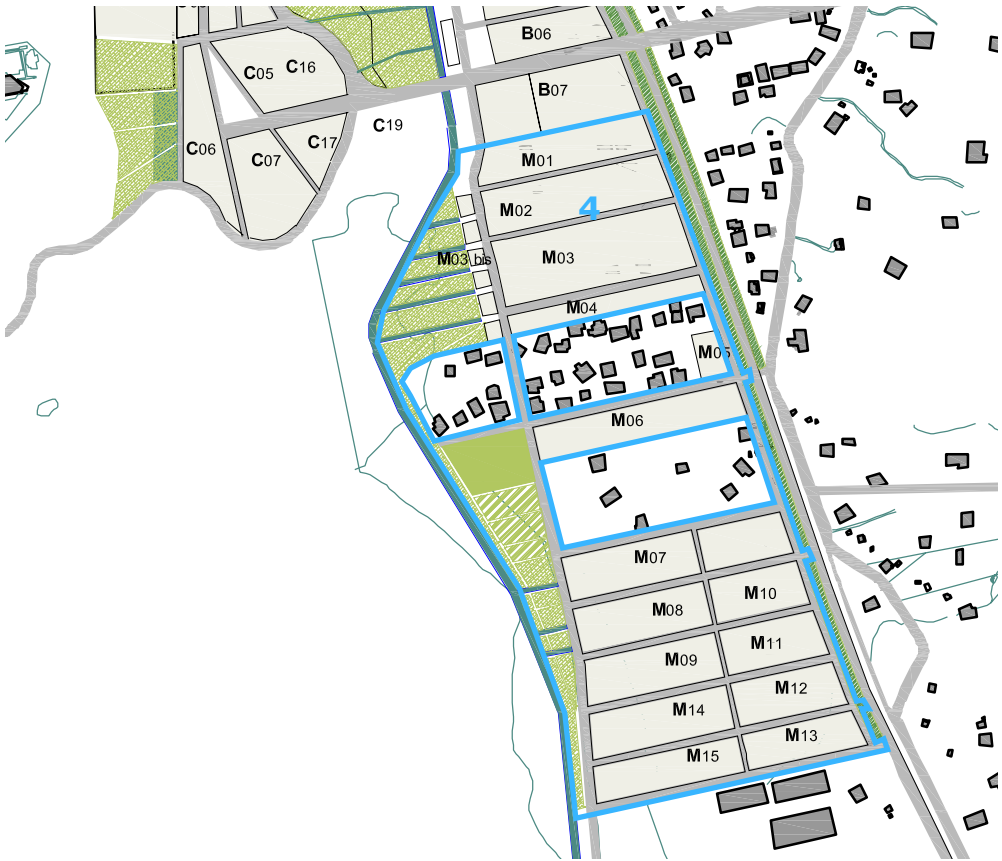
ilot	emprise	PROGRAMMATION			LOGEMENTS			TOTAL
		logement	activité	équipement	collectifs	intermédiaire	individuel	
TOTAL	44 310 m ² 4,4 ha	12 800 m ²	20350 m ²	11160 m ²	80 lgt/ha 102 lgt	60 lgt/ha 0 lgt	30 lgt/ha 0 lgt	102 lgt
A 01	12 800 m ²	12 800 m ²	m ²	m ²	102 lgt	lgt	lgt	102 lgt
A 02	20 350 m ²	m ²	20 350 m ²	m ²	lgt	lgt	lgt	0 lgt
A 03	11 160 m ²	m ²	m ²	11 160 m ²	lgt	lgt	lgt	0 lgt

■ : école ■ : moyenne surface

MUTATIONS SOUHAITABLES :

ilot	emprise	PROGRAMMATION			LOGEMENTS			TOTAL
		logement	activité	équipement	collectifs	intermédiaire	individuel	
TOTAL	26 380 m ² 2,6 ha	0 m ²	0 m ²	26380 m ²	80 lgt/ha 0 lgt	60 lgt/ha 0 lgt	30 lgt/ha 0 lgt	0 lgt
A 04	26 380 m ²	m ²	m ²	26 380 m ²	lgt	0 lgt	lgt	0 lgt

■ : collège



4 - quartier de la Marina

CONSTRUCTIBILITES

NOUVELLES CONSTRUCTIBILITES :

PROGRAMMATION					LOGEMENTS			TOTAL
ilot	emprise	logement	activité	équipement	collectifs	intermédiaire	individuel	
TOTAL	145 600 m² 14,6 ha	125 510 m²	7020 m²	13 070 m²	80 lgt/ha 0 lgt	60 lgt/ha 229 lgt	30 lgt/ha 262 lgt	
M 01	2 910 m²	2 910 m²	m²	m²	lgt	17 lgt	lgt	17 lgt
M 02	10 420 m²	10 420 m²	m²	m²	lgt	63 lgt	lgt	63 lgt
M 03	17 810 m²	17 810 m²	m²	m²	lgt	107 lgt	lgt	107 lgt
M 03bis	7 020 m²	m²	7 020 m²	m²	lgt	0 lgt	lgt	0 lgt
M 04	7 020 m²	7 020 m²	m²	m²	lgt	42 lgt	lgt	42 lgt
M 05	2 300 m²	2 300 m²	m²	m²	lgt	lgt	7 lgt	7 lgt
M 06	13 070 m²	m²	m²	13 070 m²	lgt	lgt	lgt	0 lgt
M 07	10 400 m²	10 400 m²	m²	m²	lgt	lgt	31 lgt	31 lgt
M 08	10 600 m²	10 600 m²	m²	m²	lgt	lgt	32 lgt	32 lgt
M 09	10 810 m²	10 810 m²	m²	m²	lgt	lgt	32 lgt	32 lgt
M 10	7 400 m²	7 400 m²	m²	m²	lgt	lgt	22 lgt	22 lgt
M 11	7 940 m²	7 940 m²	m²	m²	lgt	lgt	24 lgt	24 lgt
M 12	9 510 m²	9 510 m²	m²	m²	lgt	lgt	29 lgt	29 lgt
M 13	7 460 m²	7 460 m²	m²	m²	lgt	lgt	22 lgt	22 lgt
M 14	11 380 m²	11 380 m²	m²	m²	lgt	lgt	34 lgt	34 lgt
M 15	9 550 m²	9 550 m²	m²	m²	lgt	lgt	29 lgt	29 lgt

: école



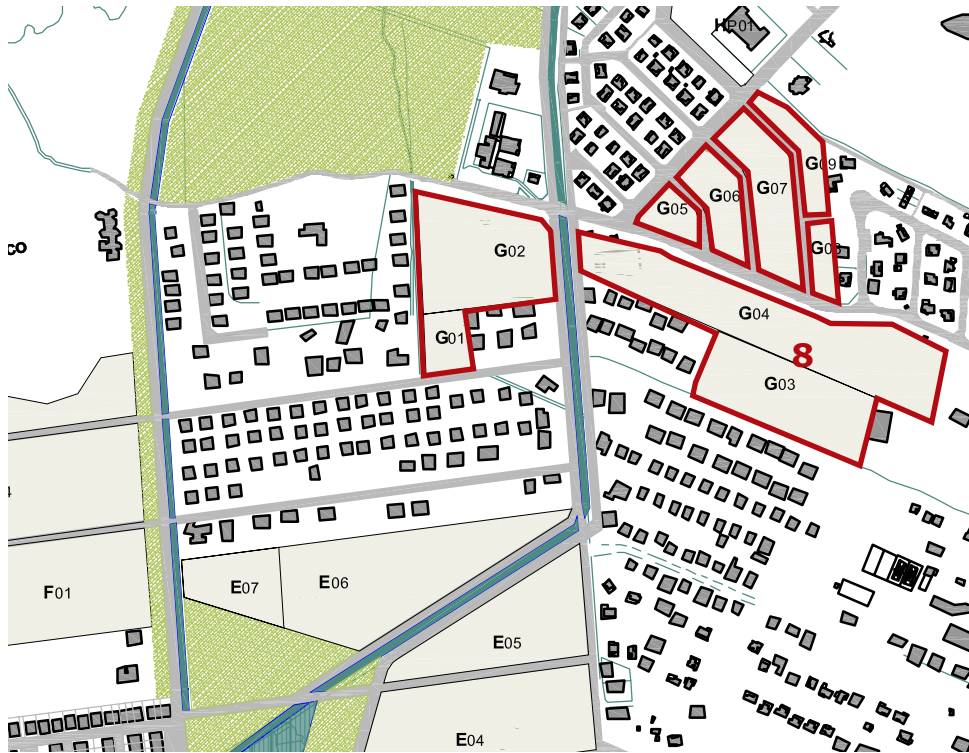
5 - quartier Lacroix

CONSTRUCTIBILITES

NOUVELLES CONSTRUCTIBILITES :

PROGRAMMATION					LOGEMENTS			TOTAL
ilot	emprise	logement	activité	équipement	collectifs	intermédiaire	individuel	
TOTAL	72 172 m² 7,2 ha	62 045 m²	0 m²	10127 m²	80 lgt/ha 383 lgt	60 lgt/ha 99 lgt	30 lgt/ha 0 lgt	
D 01	5 228 m²	5 228 m²	m²	m²	42 lgt	lgt	lgt	42 lgt
D 02	16 460 m²	16 460 m²	m²	m²	lgt	99 lgt	lgt	99 lgt
D 03	10 127 m²	m²	m²	10 127 m²	lgt	lgt	lgt	0 lgt
D 03bis	16 190 m²	16 190 m²	m²	m²	130 lgt	lgt	lgt	130 lgt
D 04	24 167 m²	24 167 m²	m²	m²	211 lgt	lgt	lgt	211 lgt

: école



6 - quartier du Collège

CONSTRUCTIBILITES

NOUVELLES CONSTRUCTIBILITES :

PROGRAMMATION					LOGEMENTS			TOTAL
ilot	emprise	logement	activité	équipement	collectifs	intermédiaire	individuel	
TOTAL	191 630 m² 19,2 ha	105 947 m²	50473 m²	25210 m²	80 lgt/ha 297 lgt	60 lgt/ha 413 lgt	30 lgt/ha 0 lgt	710 lgt
E 01	15 670 m²	10 447 m²	5223 m²	m²	lgt	63 lgt	lgt	63 lgt
E 02	32 050 m²	21 367 m²	10683 m²	m²	lgt	128 lgt	lgt	128 lgt
E 03	26 500 m²	12 667 m²	3833 m²	m²	51 lgt	38 lgt	lgt	89 lgt
E 04	20 200 m²	13 467 m²	6733 m²	m²	54 lgt	40 lgt	lgt	94 lgt
E 05	36 260 m²	24 173 m²	12087 m²	m²	97 lgt	73 lgt	lgt	169 lgt
E 06	35 740 m²	23 827 m²	11913 m²	m²	95 lgt	71 lgt	lgt	167 lgt
E 07	10 120 m²	m²	m²	10120 m²				
E 08	15 090 m²	m²	m²	15 090 m²	lgt	lgt	lgt	0 lgt

■ : école

7 - quartier du Morne Coco

CONSTRUCTIBILITES

NOUVELLES CONSTRUCTIBILITES :

PROGRAMMATION					LOGEMENTS			TOTAL
ilot	emprise	logement	activité	équipement	collectifs	intermédiaire	individuel	
TOTAL	159 500 m² 16,0 ha	66 470 m²	0 m²	93030 m²	80 lgt/ha 0 lgt	60 lgt/ha 0 lgt	30 lgt/ha 199 lgt	199 lgt
F 01	30 030 m²	m²	m²	30030 m²	lgt	0 lgt	lgt	0 lgt
F 02	22 160 m²	22 160 m²	m²	m²	lgt	lgt	66 lgt	66 lgt
F 03	10 390 m²	10 390 m²	m²	m²	lgt	lgt	31 lgt	31 lgt
F 04	63 000 m²	m²	m²	63000 m²	lgt	0 lgt	0 lgt	0 lgt
F 05	33 920 m²	33 920 m²	m²	m²	lgt	lgt	102 lgt	102 lgt

■ : école

■ : collège

■ : lycée

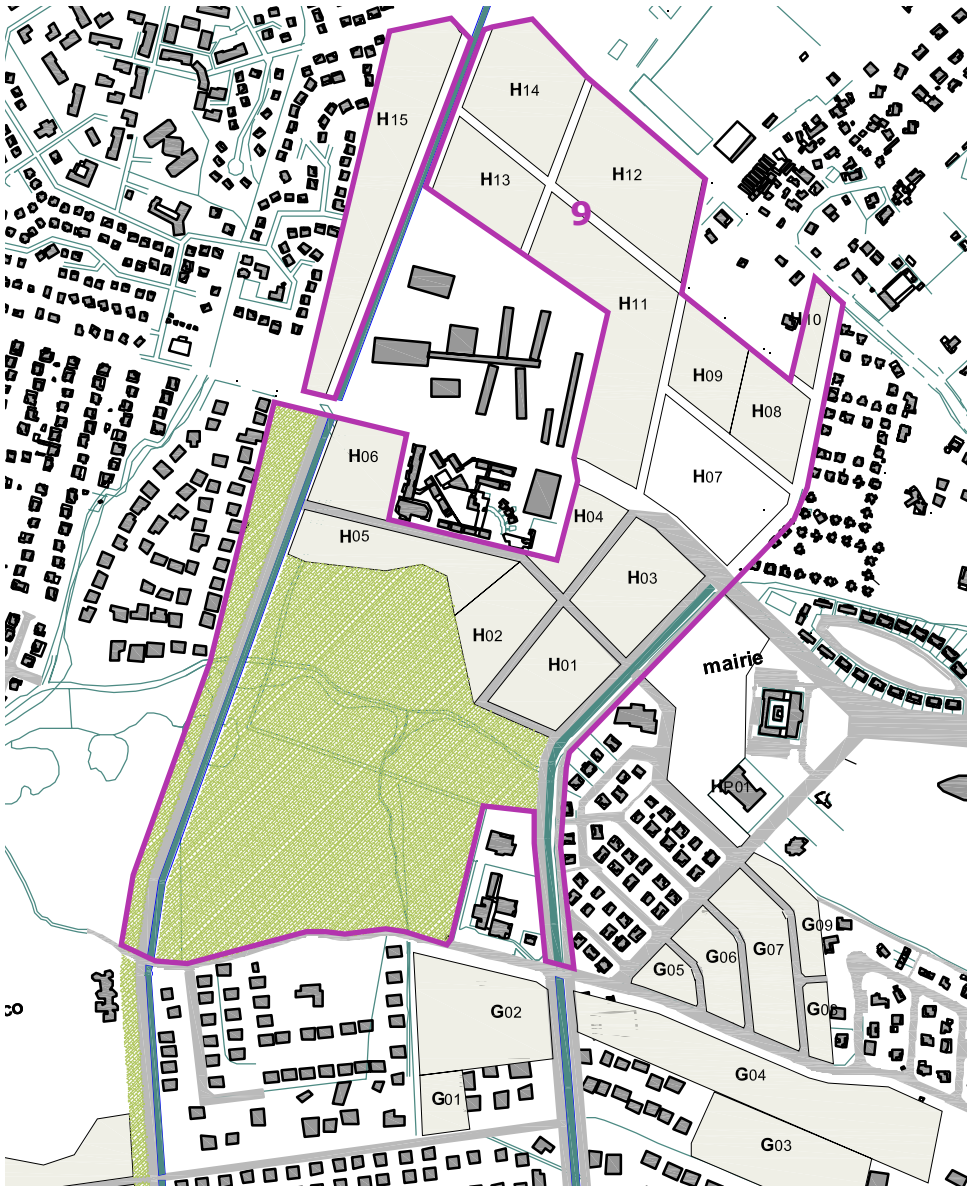
8 - quartier de la Mairie

CONSTRUCTIBILITES

NOUVELLES CONSTRUCTIBILITES :

PROGRAMMATION					LOGEMENTS			TOTAL
ilot	emprise	logement	activité	équipement	collectifs	intermédiaire	individuel	
TOTAL	120 050 m² 12,0 ha	116 120 m²	0 m²	3930 m²	80 lgt/ha 0 lgt	60 lgt/ha 512 lgt	30 lgt/ha 92 lgt	604 lgt
G 01	4 780 m²	4 780 m²	m²	m²	lgt	29 lgt	lgt	29 lgt
G 02	22 700 m²	22 700 m²	m²	m²	lgt	136 lgt	lgt	136 lgt
G 03	21 180 m²	21 180 m²	m²	m²	lgt	127 lgt	lgt	127 lgt
G 04	36 650 m²	36 650 m²	m²	m²	lgt	220 lgt	lgt	220 lgt
G 05	3 930 m²	m²	m²	3 930 m²	lgt	lgt	lgt	0 lgt
G 06	7 950 m²	7 950 m²	m²	m²	lgt	lgt	24 lgt	24 lgt
G 07	13 880 m²	13 880 m²	m²	m²	lgt	lgt	42 lgt	42 lgt
G 08	5 720 m²	5 720 m²	m²	m²	lgt	lgt	17 lgt	17 lgt
G 09	3 260 m²	3 260 m²	m²	m²	lgt	lgt	10 lgt	10 lgt

■ : école



9 - quartier Abricots

CONSTRUCTIBILITES

NOUVELLES CONSTRUCTIBILITES :

PROGRAMMATION					LOGEMENTS			TOTAL 1361 lgt
ilot TOTAL	emprise 249 840 m² 25,0 ha	logement	activité	équipement	collectifs 80 lgt/ha 0 lgt	intermédiaire 60 lgt/ha 1361 lgt	individuel 30 lgt/ha 0 lgt	
		226 780 m²	0 m²	23060 m²				
H 01	14 070 m²	14 070 m²	m²	m²	lgt	84 lgt	lgt	84 lgt
H 02	12 150 m²	m²	m²	12 150 m²	lgt	lgt	lgt	0 lgt
H 03	16 850 m²	16 850 m²	m²	m²	lgt	101 lgt	lgt	101 lgt
H 04	7 140 m²	7 140 m²	m²	m²	lgt	43 lgt	lgt	43 lgt
H 05	15 440 m²	15 440 m²	m²	m²	lgt	93 lgt	lgt	93 lgt
H 06	11 750 m²	11 750 m²	m²	m²	lgt	71 lgt	lgt	71 lgt
H 07	21 860 m²	21 860 m²	m²	m²	lgt	131 lgt	lgt	131 lgt
H 08	10 910 m²	10 910 m²	m²	m²	lgt	65 lgt	lgt	65 lgt
H 09	10 910 m²	m²	m²	10 910 m²	lgt	lgt	lgt	0 lgt
H 10	3 620 m²	3 620 m²	m²	m²	lgt	22 lgt	lgt	22 lgt
H 11	33 980 m²	33980 m²	m²	m²	lgt	204 lgt	lgt	204 lgt
H 12	26 020 m²	26020 m²	m²	m²	lgt	156 lgt	lgt	156 lgt
H 13	13 850 m²	13850 m²	m²	m²	lgt	83 lgt	lgt	83 lgt
H 14	19 890 m²	19890 m²	m²	m²	lgt	119 lgt	lgt	119 lgt
H 15	31 400 m²	31400 m²	m²	m²	lgt	188 lgt	lgt	188 lgt

: école

10 - bilan de surfaces des espaces publics créés

CANAL

Canal Nord-Sud	32202 m²	"Canal naturel"
	18507 m²	Marina
	42375 m²	Zone d'expansion
	42156 m²	"Canal urbain"
Nouveau canal	6168 m²	"Canal plage"
	16385 m²	
	157793 m²	

EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

salle spectacle	26 343 m²
SDIS	4 489 m²
musée	4 488 m²
complexe sportif	12 649 m²
cité judiciaire	13 715 m²
lagunage	385 000 m²
polders agricoles	1 015 000 m²
	1 461 684 m²

ESPACES PUBLICS

CREATION D'ESPACES PUBLICS

	Voirie	Espaces Verts	Voies piéton	places
Dans opérations	332 940 m²	372 805 m²	27 769 m²	11 641 m²
Hors périmètre	19 836 m²	23 557 m²	66 781 m²	0 m²
Total	352 776 m²	396 362 m²	94 550 m²	11 641 m²

REPRISES D'ESPACES PUBLICS

	Voirie
Dans opérations	9 927 m²
Hors périmètre	44 430 m²
Total	54 357 m²

CREATION DE CARREFOURS ET FRANCHISSEMENTS

	Carrefours	Franchissements
Dans opérations	3 m²	11 m²
Hors périmètre	1 m²	2 m²
Total	4 m²	13 m²

CREATION DE TOITURES PHOTOVOLTAIQUE

TOTAL SURFACES TOITURE	Dans opérations	68933 m²
	Hors périmètre	27557 m²
	Equipements existants	20895 m²
TOTAL SURFACES PHOTOVOLTAIQUE	Dans opérations	55146 m²
	Hors périmètre	21068 m²
	Equipements existants	14627 m²
		90841 m²

bilan prévisionnel des coûts d'aménagement

PHASE 1		
BILAN FINANCIER PREVISIONNEL D'AMENAGEMENT		
CHARGES		HORS TAXE
FONCIER		22 590 526 €
Terrain		18 920 610 €
Indemnités de réemploi	5,00%	946 031 €
Provision aléas foncier et évictions	10,00%	1 892 061 €
Géomètre foncier		75 000 €
Frais sur acquisitions	4,00%	756 824 €
ETUDES GENERALES		1 175 000 €
Géomètre		200 000 €
Sondages - études pollution		175 000 €
Etudes d'urbanisme		350 000 €
Consultant environnemental		225 000 €
Etudes diverses		225 000 €
		- €
TRAVAUX AMENAGEMENT		40 550 673 €
Travaux préparatoires et divers raccordements		2 300 000 €
Voirie - Espaces verts		35 417 290 €
Aléas et imprévus	8,00%	2 833 383 €
		- €
HONORAIRES TECHNIQUES AMENAGEMENT		4 217 270 €
Maîtrise d'oeuvre V.R.D.	8,00%	3 244 054 €
Pilotage	1,20%	486 608 €
Coordonateur SPS	1,20%	486 608 €
		- €
AUTRES HONORAIRES		3 631 811 €
Honoraires Aménageur		3 531 811 €
Honoraires divers		100 000 €
		- €
AUTRES FRAIS		450 000 €
Assurances		75 000 €
Communication		125 000 €
Frais divers		250 000 €
		- €
T.V.A. RESIDUELLE		- €
TOTAL CHARGES		72 615 280 €
PRODUITS		HORS TAXE
CESSIONS CHARGES FONCIERES		35 208 960 €
Logements		33 623 700 €
Activités		1 585 260 €
AUTRES PRODUITS		- €
Participations aux aménagements		- €
Subventions		- €
		- €
TOTAL PRODUITS		35 208 960 €
SOLDE		- 37 406 320 €

PHASE 2 (hors DEGRAD DES CANNES)		
BILAN FINANCIER PREVISIONNEL D'AMENAGEMENT		
CHARGES		HORS TAXE
FONCIER		54 685 482 €
Terrain		45 886 960 €
Indemnités de réemploi	5,00%	2 294 348 €
Provision aléas foncier et évictions	10,00%	4 588 696 €
Géomètre foncier		80 000 €
Frais sur acquisitions	4,00%	1 835 478 €
ETUDES GENERALES		235 000 €
Géomètre		40 000 €
Sondages - études pollution		35 000 €
Etudes d'urbanisme		70 000 €
Consultant environnemental		45 000 €
Etudes diverses		45 000 €
TRAVAUX AMENAGEMENT		42 367 468 €
Travaux préparatoires et divers raccordements		2 000 000 €
Voirie - Espaces verts		37 377 285 €
Aléas et imprévus	8,00%	2 990 183 €
HONORAIRES TECHNIQUES AMENAGEMENT		4 406 217 €
Maîtrise d'oeuvre V.R.D.	8,00%	3 389 397 €
Pilotage	1,20%	508 410 €
Coordonateur SPS	1,20%	508 410 €
AUTRES HONORAIRES		5 718 957 €
Honoraires Aménageur		5 698 957 €
Honoraires divers		20 000 €
AUTRES FRAIS		90 000 €
Assurances		15 000 €
Communication		25 000 €
Frais divers		50 000 €
T.V.A. RESIDUELLE		
TOTAL CHARGES		107 503 124 €
PRODUITS		HORS TAXE
CESSIONS CHARGES FONCIERES		70 268 260 €
Logements		68 454 100 €
Activités		1 814 160 €
AUTRES PRODUITS		- €
Participations aux aménagements		
Subventions		
TOTAL PRODUITS		70 268 260 €
SOLDE		- 37 234 864 €

Eléments de méthode du bilan d'aménagement

FONCIER

QUARTIER		Superficie	€/ m² terrain	Estimation
C 1	COTEAUX Phase 1	97 993 m²	10 €	979 930 €
C 2	COTEAUX Phase 2	160 314 m²	20 €	3 206 280 €
B	BEAUREGARD	96 655 m²	50 €	4 832 750 €
M	MARINA	207 852 m²	30 €	6 235 560 €
A	CANAL	122 203 m²	30 €	3 666 090 €
Total Phase 1		685 017 m²		18 920 610 €
D	LACROIX	92 715 m²	30 €	2 781 450 €
E	COLLEGE	258 877 m²	40 €	10 355 080 €
F	MORNE COCO	187 218 m²	30 €	5 616 540 €
G	MAIRIE	135 809 m²	50 €	6 790 450 €
H	ABRICOT	508 586 m²	40 €	20 343 440 €
DC	DEGRAD DES CANNES			
Total Phase 2		1 703 088 m²		45 886 960 €

PROGRAMME

	LOGEMENTS						TOTAL		ACTIVITES
	Collectifs		Inermédiaires		Individuels				
	Nbre de logements	SHON	Nbre de logements	SHON	Nbre de logements	SHON	Nbre de logements	SHON	
	M² shon / logt	80 m²	M² shon / logt	95 m²	M² shon / logt	110 m²			
COTEAUX Phase 1	166	13 280 m²	155	14 725 m²		0 m²	321	28 005 m²	0 m²
COTEAUX Phase 2	66	5 280 m²	423	40 185 m²		0 m²	489	45 465 m²	16 007 m²
BEAUREGARD	151	12 080 m²	90	8 550 m²		0 m²	241	20 630 m²	9 465 m²
MARINA		0 m²	229	21 755 m²	262	28 820 m²	491	50 575 m²	7 020 m²
CANAL	102	8 160 m²		0 m²		0 m²	102	8 160 m²	20 350 m²
Total Phase 1	485	38 800 m²	897	85 215 m²	262	28 820 m²	1 644	152 835 m²	52 842 m²
LACROIX	327	26 160 m²	154	14 630 m²		0 m²	481	40 790 m²	0 m²
COLLEGE		0 m²	636	60 420 m²		0 m²	636	60 420 m²	60 472 m²
MORNE COCO		0 m²		0 m²	199	21 890 m²	199	21 890 m²	0 m²
MAIRIE		0 m²	512	48 640 m²	92	10 120 m²	604	58 760 m²	0 m²
ABRICOT		0 m²	1 361	129 295 m²		0 m²	1 361	129 295 m²	0 m²
DEGRAD DES CANNES		0 m²		0 m²		0 m²	-	0 m²	465 290 m²
Total Phase 2	327	26 160 m²	2 663	252 985 m²	291	32 010 m²	3 281	311 155 m²	525 762 m²

Bilan financier prévisionnel détaillé de la phase 1 - Quartier des Coteaux

COTEAUX Tranche 1		
BILAN FINANCIER PREVISIONNEL D'AMENAGEMENT		
CHARGES		HORS TAXE
FONCIER		1 171 117 €
Terrain		979 930 €
Indemnités de réemploi	5,00%	48 997 €
Provision aléas foncier et évictions	10,00%	97 993 €
Géomètre foncier		5 000 €
Frais sur acquisitions	4,00%	39 197 €
ETUDES GENERALES		235 000 €
Géomètre		40 000 €
Sondages - études pollution		35 000 €
Etudes d'urbanisme		70 000 €
Consultant environnemental		45 000 €
Etudes diverses		45 000 €
TRAVAUX AMENAGEMENT		9 610 532 €
Travaux préparatoires et divers raccordements		400 000 €
Voirie - Espaces verts		8 528 270 €
Aléas et imprévus	8,00%	682 262 €
HONORAIRES TECHNIQUES AMENAGEMENT		999 495 €
Maîtrise d'oeuvre V.R.D.	8,00%	768 843 €
Pilotage	1,20%	115 326 €
Coordonateur SPS	1,20%	115 326 €
AUTRES HONORAIRES		726 035 €
Honoraires Aménageur		706 035 €
Honoraires divers		20 000 €
AUTRES FRAIS		90 000 €
Assurances		15 000 €
Communication		25 000 €
Frais divers		50 000 €
T.V.A. RESIDUELLE		
TOTAL CHARGES		12 832 178 €
PRODUITS		HORS TAXE
CESSIONS CHARGES FONCIERES		6 161 100 €
Logements		6 161 100 €
Activités		- €
AUTRES PRODUITS		- €
Participations aux aménagements		
Subventions		
TOTAL PRODUITS		6 161 100 €
SOLDE		- 6 671 078 €

COTEAUX Tranche 2		
BILAN FINANCIER PREVISIONNEL D'AMENAGEMENT		
CHARGES		HORS TAXE
FONCIER		3 830 473 €
Terrain		3 206 280 €
Indemnités de réemploi	5,00%	160 314 €
Provision aléas foncier et évictions	10,00%	320 628 €
Géomètre foncier		15 000 €
Frais sur acquisitions	4,00%	128 251 €
ETUDES GENERALES		235 000 €
Géomètre		40 000 €
Sondages - études pollution		35 000 €
Etudes d'urbanisme		70 000 €
Consultant environnemental		45 000 €
Etudes diverses		45 000 €
TRAVAUX AMENAGEMENT		5 962 672 €
Travaux préparatoires et divers raccordements		500 000 €
Voirie - Espaces verts		5 058 030 €
Aléas et imprévus	8,00%	404 642 €
HONORAIRES TECHNIQUES AMENAGEMENT		620 118 €
Maîtrise d'oeuvre V.R.D.	8,00%	477 014 €
Pilotage	1,20%	71 552 €
Coordonateur SPS	1,20%	71 552 €
AUTRES HONORAIRES		857 644 €
Honoraires Aménageur		837 644 €
Honoraires divers		20 000 €
AUTRES FRAIS		90 000 €
Assurances		15 000 €
Communication		25 000 €
Frais divers		50 000 €
T.V.A. RESIDUELLE		
TOTAL CHARGES		11 595 908 €
PRODUITS		HORS TAXE
CESSIONS CHARGES FONCIERES		10 482 510 €
Logements		10 002 300 €
Activités		480 210 €
AUTRES PRODUITS		- €
Participations aux aménagements		
Subventions		
TOTAL PRODUITS		10 482 510 €
SOLDE		- 1 113 398 €

Bilan financier prévisionnel détaillé de la phase 1 - Quartier du Canal et quartier de la Marina

Etude pour la réalisation de l' Eco-quartier « VIDAL » sur la commune de REMIRE-MONTJOLY (GUYANE)
équipe Atelier Marniquet / Composante Urbaine / Yves Le Tirant / MDTs / Alter

CANAL		
BILAN FINANCIER PREVISIONNEL D'AMENAGEMENT		
CHARGES		HORS TAXE
FONCIER		4 377 647 €
Terrain		3 666 090 €
Indemnités de réemploi	5,00%	183 305 €
Provision aléas foncier et évictions	10,00%	366 609 €
Géomètre foncier		15 000 €
Frais sur acquisitions	4,00%	146 644 €
ETUDES GENERALES		235 000 €
Géomètre		40 000 €
Sondages - études pollution		35 000 €
Etudes d'urbanisme		70 000 €
Consultant environnemental		45 000 €
Etudes diverses		45 000 €
TRAVAUX AMENAGEMENT		7 781 022 €
Travaux préparatoires et divers raccordements		400 000 €
Voirie - Espaces verts		6 834 280 €
Aléas et imprévus	8,00%	546 742 €
HONORAIRES TECHNIQUES AMENAGEMENT		809 226 €
Maîtrise d'oeuvre V.R.D.	8,00%	622 482 €
Pilotage	1,20%	93 372 €
Coordonateur SPS	1,20%	93 372 €
AUTRES HONORAIRES		436 678 €
Honoraires Aménageur		416 678 €
Honoraires divers		20 000 €
AUTRES FRAIS		90 000 €
Assurances		15 000 €
Communication		25 000 €
Frais divers		50 000 €
T.V.A. RESIDUELLE		
TOTAL CHARGES		13 729 574 €
PRODUITS		HORS TAXE
CESSIONS CHARGES FONCIERES		2 405 700 €
Logements		1 795 200 €
Activités		610 500 €
AUTRES PRODUITS		- €
Participations aux aménagements		
Subventions		
TOTAL PRODUITS		2 405 700 €
SOLDE		- 11 323 874 €

MARINA		
BILAN FINANCIER PREVISIONNEL D'AMENAGEMENT		
CHARGES		HORS TAXE
FONCIER		7 445 316 €
Terrain		6 235 560 €
Indemnités de réemploi	5,00%	311 778 €
Provision aléas foncier et évictions	10,00%	623 556 €
Géomètre foncier		25 000 €
Frais sur acquisitions	4,00%	249 422 €
ETUDES GENERALES		235 000 €
Géomètre		40 000 €
Sondages - études pollution		35 000 €
Etudes d'urbanisme		70 000 €
Consultant environnemental		45 000 €
Etudes diverses		45 000 €
TRAVAUX AMENAGEMENT		9 558 276 €
Travaux préparatoires et divers raccordements		600 000 €
Voirie - Espaces verts		8 294 700 €
Aléas et imprévus	8,00%	663 576 €
HONORAIRES TECHNIQUES AMENAGEMENT		994 061 €
Maîtrise d'oeuvre V.R.D.	8,00%	764 662 €
Pilotage	1,20%	114 699 €
Coordonateur SPS	1,20%	114 699 €
AUTRES HONORAIRES		1 034 766 €
Honoraires Aménageur		1 014 766 €
Honoraires divers		20 000 €
AUTRES FRAIS		90 000 €
Assurances		15 000 €
Communication		25 000 €
Frais divers		50 000 €
T.V.A. RESIDUELLE		
TOTAL CHARGES		19 357 419 €
PRODUITS		HORS TAXE
CESSIONS CHARGES FONCIERES		11 337 100 €
Logements		11 126 500 €
Activités		210 600 €
AUTRES PRODUITS		- €
Participations aux aménagements		
Subventions		
TOTAL PRODUITS		11 337 100 €
SOLDE		- 8 020 319 €

Phase 1
Opérations nécessaires hors périmètre de ZAC
Réseaux d'assainissement hors périmètre ZAC incluant la lagune
Requillage du canal incluant le bassin
Opération pilote Coteaux 1 (hors périmètre de ZAC)
Choix du Moe
Etudes
Désignation entreprises
Travaux d'aménagement
Constructions
Démarche participative - Gouvernance
Concertation - Partenariats
Sensibilisation - Formation
Evaluation
Projet
Etudes de définition du projet dans sa globalité
Etudes de définition du projet à l'échelle des quartiers
Foncier
Création d'une ZAD sur un périmètre élargi (phase 1 et 2)
Expropriation
élaboration dossier DUP
enquête DUP
arrêté DUP
enquête parcellaire
arrêté de cessibilité
ordonnance d'expropriation
acquisitions par expropriation
Acquisitions amiables
Mode opératoire / procédure ZAC
Désignation d'un AMO
Délibération sur la concertation
Elaboration du dossier de création ZAC
études techniques préalables à l'échelle de la zac
étude d'impact
Délibération approuvant le bilan de la concertation
Délibération approuvant le dossier de création
Procédure de mise en concurrence aménageur
Elaboration du dossier de réalisation ZAC
études techniques préalables à l'échelle des quartiers
Délibération approuvant le dossier de réalisation
Désignation aménageur/signature concession
Urbanisme
Désignation d'un AMO
Elaboration du dossier de révision simplifiée
Approbation de la révision simplifiée
Phase opérationnelle / travaux d'aménagement
Quartiers Coteaux 2 et Canal
Choix du Moe
Etudes
Désignation entreprises
Travaux d'aménagement
Quartier Beauregard
Choix du Moe
Etudes
Désignation entreprises
Travaux d'aménagement
Quartier Marina
Choix du Moe
Etudes
Désignation entreprises
Travaux d'aménagement

synthèse des enjeux de Développement Durable

préserver l'environnement et mettre en valeur les paysages ; redonner une valeur positive et participative de la vie urbaine aux espaces naturels

C O



développer les secteurs d'activité et économie locale, qui vont générer de l'emploi

M M



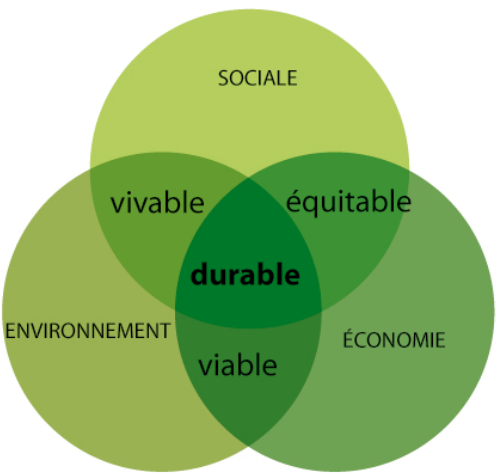
impliquer la population dans les enjeux du développement durable

E N T



développer des modes d'habiter plus adaptés au climat et au contexte

?



- **compacité urbaine** : limiter l'étalement urbain pour préserver les territoires ouverts
- rendre accessible aux promeneurs et aux usagers les espaces naturels et de grande valeur paysagère
- **installer et conforter les corridors écologiques et les continuités vertes**
- **mettre en place des filières de tri sélectif** et de recyclage des déchets

- **développer l'agriculture à proximité des centres urbains**
- **développer les sites touristiques** et les activités connexes à ceux-ci : hébergement, restauration, guides...
- développer des filières locales de matériaux de construction
- **créer des centres de formation professionnelles liées au développement durable** (bâtiment, agriculture, énergie...)

- **concertation** dans le cadre d'un Plan d'Aménagement et de Développement Durable

- rapprocher les lieux de vie des lieux de travail et des groupes scolaires pour limiter les besoins de déplacement
- installer des parcours de modes doux et de transport en commun

VILLE

- installer des espaces verts et des continuités écologiques dans tous les quartiers et entre chacun d'entre eux
- mettre en place une gestion collective des eaux de pluies (support de la trame verte)
- **installer des panneaux photovoltaïques sur l'ensemble des équipements publics** afin de compenser les consommations des habitants et des usagers

- **développer des centralités urbaines de quartier** avec des équipements, des commerces, des services...
- **installer des zones mixtes d'habitat et d'activité** (sortir du zoning des fonctions) pour une réduction des besoins de déplacement

- **mettre en place une concertation et une participation des habitants au moment de la conception urbaine des quartiers**

- mise en place d'associations locales pour évaluer l'adéquation des lieux aux usages dans la durée

QUARTIERS

- **utiliser des matériaux de construction non polluant** pendant le chantier, pendant la durée de vie des bâtiments et au moment de leur déconstruction / démolition
- utiliser un maximum de matériaux produit localement plutôt qu'importés pour limiter les transports
- limiter l'imperméabilisation des sols

- **développer des typologies bâties permettant des mixités fonctionnelle à la parcelle** : par exemple la possibilité d'une pièce en plus donnant sur la rue et pouvant être un commerce ou une activité
- **utiliser des matériaux produit localement** : bois, brique de terre compressée stabilisée ...

- **sensibilisation auprès des scolaires et des parents d'élèves** :
 - o stockage et réutilisation des eaux de pluie pour l'arrosage
 - o tri sélectif
 - o limiter les consommations électriques
 - o utiliser les modes doux de déplacements

- **des espaces extérieurs au logements généreux et systématiques** et créant des pièces de vie intimisées et protégées des intrusions
- orienter les bâtiments et définir les ouvertures afin de limiter les besoins en climatisation et en éclairage électrique
- bien isoler les toitures (60% de l'apport de chaleur dans les bâtiments) : sur-toiture, isolation épaisse, toiture végétale...

BÂTIMENTS