



COMMUNE DE REMIRE-MONTJOLY

COLLECTIVITE TERRITORIALE DE GUYANE

PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

CHAPITRE 3 : JUSTIFICATIONS DU PLU

S O M M A I R E

R A P P O R T D E P R E S E N T A T I O N – C H A P I T R E 3

PARTIE 1 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	175
1. Justifications et Traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	176
2. Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	185
PARTIE 2 : JUSTIFICATIONS DU PLU	186
1. Prescriptions Réglementaires communes à plusieurs zones.....	187
2. Justifications réglementaires des zones Urbaines « U »	193
3. Justifications réglementaires des Zones A Urbaniser « AU ».....	212
4 Les Zones Naturelles « N »	235
5. Les Zones Agricoles « A »	243
6. Justifications du potentiel constructible et de la consommation d'espace	246
7. Justifications des Servitudes d'Urbanisme Particulières	252
8. Justifications des derogations a l'Article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme	255
PARTIE 3 : COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA-COMMUNALES	269
1. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Centre Littoral.....	271
2. Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral.....	280
3. Le Plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral.....	282
4. Le Schéma d'Aménagement Régional.....	283
5. Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer et la Loi Littoral.....	291
6. Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Félix Eboué.....	309
7. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Guyane	310

8. Le Schéma Départemental d’Orientation Minière	312
9. L’Opération d’Intérêt National	313
PARTIE 4 : INCIDENCES POTENTIELLES DES ORIENTATIONS DU PROJET SUR L’ENVIRONNEMENT	314
1. Précisions méthodologiques.....	315
2. Analyse des incidences des orientations du PADD	315
PARTIE 5 : MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L’ENVIRONNEMENT	326
L’impact du projet sur la biodiversité, la qualité du milieu naturel, la trame verte et la trame bleue	327
L’impact du projet sur l’activité agricole	331
L’impact du projet sur le paysage et le patrimoine	332
L’impact du projet sur les risques de pollution et d’émission de gaz à effet de serre	334
La prise en compte des risques et nuisances	336

PARTIE 1 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

1. JUSTIFICATIONS ET TRADUCTION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

AXE	JUSTIFICATIONS	
AXE 1/ AFFIRMER UN PROJET URBAIN DURABLE, GAGE DE QUALITE ET DE MIXITE POUR REMIRE-MONTJOLY	Pôle urbain structurant de l'Île de Cayenne et de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL), Rémire-Montjoly souhaite répondre avec sérénité et cohérence aux besoins, en accompagnant dans la diversité la croissance démographique future prévisible de manière programmée et phasée. Pour cela, la Commune entend varier les formes d'habitat présentes sur son territoire pour répondre aux demandes de toutes les générations, sans compromettre pour autant le caractère résidentiel de certains secteurs et l'aspect qualitatif de son cadre de vie.	
OBJECTIF	JUSTIFICATIONS	TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES PRINCIPALES
OBJECTIF 1/ REMIRE-MONTJOLY : UNE VILLE POUR TOUS		
<p>Rémire-Montjoly : pôle de développement de l'Île de Cayenne.</p> <p>Un PLU pour une gestion plus raisonnée de l'espace</p>	<p>Avec plus de 22 000 habitants en 2014, Rémire-Montjoly constitue un pôle urbain majeur et un pôle d'équilibre au sein de l'Île de Cayenne.</p> <p>Le taux de croissance annuel moyen de la Commune, depuis les années 1970, est d'environ 5.5 % par an. Les deux derniers recensements font état d'un ralentissement de ce rythme, même s'il reste très significatif et porteur de défis avec une augmentation de la population de 2.5 % par an en moyenne. Le nombre de permis de construire délivrés traduit, notamment depuis 2009, l'attractivité du territoire de Rémire-Montjoly où s'exerce à ce titre et comme dans d'autres secteurs du territoire guyanais, une pression foncière importante (entre 200 et 450 logements autorisés, en moyenne, par an).</p> <p>Des hypothèses fondées sur un maintien de ce dynamisme, tout en le contrôlant, ont été faites dans le cadre du diagnostic afin que la Commune puisse continuer à accueillir de nouvelles populations, mais de manière plus sereine que celle qui découle de la mise en œuvre du POS. Le PADD retient ainsi, dans une logique de phasage de l'urbanisation en cohérence avec l'offre d'équipements, les tendances et objectifs chiffrés suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atteindre environ 34 800 habitants à l'horizon 2025-27. - Un rythme de construction de 325 logements par an, en moyenne. - Un foncier brut disponible compris entre 180 et 230 ha (soit entre 140 et 180 ha nets). 	<p>Zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ouverture à l'urbanisation totale en conformité avec les objectifs du PADD : 200 ha environ. - Mise en place d'un phasage de l'urbanisation avec environ 8 % du territoire correspondant à des zones ouvertes immédiatement (toutes vocations confondues) et 1 % du territoire correspondant à des zones différées à l'urbanisation. <p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Densité favorisée dans les zones UC, UD et AU par des règles adaptées retranscrites aux Articles 8 et 9, tout en prenant en compte les objectifs inhérents au maintien de cadre de vie qui caractérise le territoire de Rémire-Montjoly. <p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de formes urbaines et de densités différentes en fonction des caractéristiques et des objectifs de chaque secteur, en prenant en compte les particularités résidentielles de certaines zones tout en étant compatible avec la densité moyenne de 33 logements/ha prescrite par le document de planification intercommunal en vigueur (SCoT).
Promouvoir une politique de l'habitat adaptée aux besoins de la population	<p>Le diagnostic fait apparaître une carence en logements de petites et moyennes tailles, en logements collectifs ainsi qu'en logements à caractère social, eu égard à l'importance de la Commune (soumise dès lors aux obligations de la loi SRU) et aux besoins réels de la population.</p> <p>Il était donc nécessaire de favoriser une plus grande mixité urbaine et sociale dans le PLU, en accord avec ce constat et les objectifs du SCoT ainsi que du Programme Local de l'Habitat.</p>	<p>OAP / Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Travail sur des densités et des formes urbaines différentes au sein de chaque zone, pour favoriser la construction de logements collectifs, intermédiaires et mitoyens. - Mise en place d'un taux de logements sociaux dans chaque zone AU (Article AU2) afin de parvenir aux objectifs fixés dans le PADD (20 % de logements sociaux au total, soit environ 35 % des logements à créer) ainsi que pour les programmes importants (surface de plancher dédiée à l'habitat supérieure à 1 200 m²) situés en zone UD.

OBJECTIF	JUSTIFICATIONS	TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES PRINCIPALES
Affirmer Rémire-Montjoly comme pôle d'équipements structurant à l'échelle de l'Île de Cayenne	<p>Certains quartiers sont le support d'un développement majoritairement voire exclusivement résidentiel, sans programmation adaptée d'équipements et de services. L'aménagement de ces espaces et l'affirmation de ces lieux comme véritables pôles de vie, par la résorption de ces carences, est importante.</p> <p>La Commune tient à adapter l'offre d'équipements et de services aux populations actuelles de ces zones tout en anticipant l'arrivée de nouveaux habitants.</p>	<p><u>Zonage / règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Création de zones AUE réservées à l'implantation d'équipements et de services (comme dans les secteurs d'Attila-Cabassou, de Morne Coco, des Âmes Claires,...), pour les développer dans les quartiers qui en sont insuffisamment dotés voire dépourvus. <p><u>OAP</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place au sein de la zone AUc de secteurs spécifiques mêlant habitat, équipements et services pour une plus grande mixité fonctionnelle.
OBJECTIF 2 / DONNER PLUS DE COHERENCE AU POLE URBAIN DE REMIRE-MONTJOLY		
Le quartier du Moulin à Vent : une centralité émergente à confirmer	<p>Le diagnostic fait apparaître un manque en termes d'équipements structurants (culturels notamment) et de services à l'échelle de l'agglomération.</p> <p>Le quartier du Moulin à Vent, situé au cœur du territoire communal et accueillant l'Hôtel de Ville ainsi que divers structures publiques et services à la population, est stratégique pour développer d'autres équipements marquants qui bénéficieront aux habitants de la Commune mais aussi et plus largement à ceux du Centre Littoral.</p>	<p><u>Zonage / règlement / OAP</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification du « Cœur de Ville » comme quartier structurant, rassemblant équipements, commerces et services rayonnant à l'échelle de la Commune mais aussi de l'Île de Cayenne
L'axe nord / sud : nouvelle colonne vertébrale du développement urbain	<p>Le développement urbain préférentiel de la Commune se réalise le long des voies départementales n° 1 et n° 2. La création d'un nouvel axe structurant nord / sud permettra de renforcer le lien entre les quartiers et les équipements existants tout en constituant le support de la croissance urbaine future de la Commune.</p>	<p><u>Zonage / règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcement des quartiers d'habitat et mise en place de zones AU aux abords de cet axe en devenir. - Maintien d'un Emplacement Réserve pour prévoir l'aménagement de la voie structurante correspondante, en prenant également en compte les modes doux et le déploiement du Transport en Commun en Site Propre (TCSP).
Attila-Cabassou : un quartier à structurer	<p>Ce secteur connaît depuis quelques années un développement urbain important et rapide, d'initiative privée, qui ne s'est pas accompagné d'une planification et d'une programmation adaptées.</p> <p>Il constitue une zone d'enjeux majeurs à l'échelle de la Commune. Un véritable projet urbain est nécessaire sur ce territoire, afin d'assurer une mixité sociale et urbaine permettant notamment de répondre, dans une logique de facilité d'accès aux équipements, aux besoins de la population existante et future.</p>	<p><u>Zonage / règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de zones 2AU différées à l'urbanisation en attendant les équipements d'infrastructure et de superstructures adaptés. - Maintien, voire création, d'emplacements réservés et de zonages (UE et AUE) destinés notamment à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. - Obligations renforcées en matière de réalisation d'espaces collectifs plantés et équipés (aires de jeux, de sports ou de loisirs), en particulier pour les opérations d'ensemble de plus de 1 000 m² de surface de plancher. <p><u>OAP</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de formes urbaines et de densités différenciées planifiées pour un meilleur équilibre et un cadre de vie plus harmonieux.
Les flancs des monts : des secteurs sensibles à maîtriser	<p>Les flancs du Montagne de Rémire ont connu, durant les dernières décennies, un développement en arrête et au coup par coup facilité par les caractéristiques des parcellaires de la zone.</p> <p>Il est capital d'organiser, voire de stopper, ce type de développement urbain qui</p>	<p><u>Zonage / règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de secteurs UDa aux règles spécifiques : CES faible, Article 12 renforcé,... aux fins d'une meilleure intégration paysagère des futures constructions et aménagements ainsi que d'un plus grand contrôle, par une occupation raisonnée et encadrée de certains

nuît au bon fonctionnement de la Commune, à la gestion économe et cohérente de l'espace ainsi qu'à la préservation de cette zone parfois sensible d'un point de vue environnemental ou au titre des risques naturels, sans pour autant interdire toutes les formes d'occupation afin de pouvoir mieux contrôler, en référence aux réalités de la Guyane, les déboisements et abattis illégaux qui affectent intensément et de manière récurrente les flancs de certains monts.

espaces de transition entre le tissu urbain et les zones naturelles situées sur les flancs de différents monts.

- Mise en place d'une zone 2AU différée à l'urbanisation eu égard à la nécessité de maîtriser, en préalable, les problématiques liées notamment à la gestion des eaux pluviales et à la desserte viaire des espaces considérés.

OBJECTIF	JUSTIFICATIONS	TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES PRINCIPALES
La Route des Plages : un site emblématique à valoriser	Ce secteur soumis à la Loi Littoral et à un certain nombre de risques naturels est affecté par un phénomène de mitage et de privatisation du trait de côté induit par l'habitat, qu'il soit légal ou informel. Sa valorisation et sa préservation sont des enjeux majeurs du PLU.	Zonage / règlement <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de secteurs UDa et UDI au sein et dans la continuité des zones d'habitat existantes. - Mise en place d'une zone AUru sur le secteur des Manguiers, constitué d'habitat illicite et souvent insalubre, pour favoriser sa requalification. - Mise en place de secteurs Ne permettant seulement, sans nouvelles constructions à vocation d'habitat, l'évolution mesurée de l'existant et l'implantation d'activités liées au tourisme, au sport ou aux loisirs pour stopper le phénomène de mitage et conserver des coupures à l'urbanisation. - Création d'un secteur Nr contraignant fortement les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols dans des emprises notamment concernées par la zone dite d'aléa fort de recul du Plan de Prévention des Risques littoraux de l'île de Cayenne. - Valorisation économique et touristique, avec la mise en place d'une zone AUp réservée au projet de Quartier des Pêcheurs et d'un secteur AUt destinée à accueillir des structures d'hébergement qualitatives et relativement légères intégrées aux sites concernés.
OBJECTIF 3/ REPENSER LES DEPLACEMENTS A L'ECHELLE DE LA VILLE ET DE L'AGGLOMERATION		
Développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture	La Commune n'accueille pour l'heure qu'un réseau de cheminements doux embryonnaire (aux abords des principaux équipements et de quelques routes). Un des enjeux du PLU est d'inciter au développement de ce réseau afin de limiter l'usage de la voiture tout en favorisant le lien social au travers de la pratique, en sécurité, des loisirs et du sport.	Règlement <ul style="list-style-type: none"> - Définition d'emprises minimales de voiries hiérarchisées et permettant de créer des cheminements doux sur les bas-côtés. - Mise en place d'Emplacements Réservés pour la requalification de voies routières existantes ou l'aménagement de nouvelles liaisons associées à la création ou à l'élargissement de cheminements doux ainsi qu'à l'arrivée du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) pour les plus structurantes d'entre elles. OAP <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de cheminements doux au sein de chaque OAP, le long des voies routières mais aussi en site propre.
Fluidifier les déplacements des véhicules	La Commune est le support de déplacements denses sur un réseau encore insuffisamment structuré et mis sous pression par le développement démographique qui caractérise la Guyane, ce qui engendre des difficultés de circulation et des dysfonctionnements urbains. Il est prioritaire de mailler le territoire à plusieurs échelles. : <ul style="list-style-type: none"> - Intercommunale : par la création de voies de délestage et d'axes de transit structurants vers le bassin d'emploi de Cayenne principalement, mais également en lien avec les pôles économiques existants et à venir. - Communale : en poursuivant le maillage du réseau secondaire, pour relier les 	Zonage / règlement <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'Emplacements Réservés pour la création de voies de délestage supplémentaires et l'agrandissement ou le maillage de voies existantes. - Définition d'un zonage favorisant le développement économique et la création d'emplois sur le territoire communal afin de favoriser un rééquilibrage des flux domicile – travail au sein de l'île de Cayenne. OAP <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'un réseau de voies maillées au sein des OAP pour assurer

	<p>principaux pôles de vie du territoire et les équipements structurants entre eux afin de faciliter les échanges.</p> <p>- Des quartiers : en stoppant les opérations comportant des voies en impasse et en réalisant des voies transversales afin de favoriser une porosité au sein des quartiers.</p>	<p>l'aménagement du secteur, la liaison des différents quartiers entre eux et la desserte des constructions futures.</p>
--	--	--

AXE	JUSTIFICATIONS	
AXE 2/ RENFORCER LA VOCATION ECONOMIQUE DE REMIRE-MONTJOLY AU SEIN DE L'ÎLE DE CAYENNE	<p>Dans une région où le taux de chômage est élevé et où une partie importante des emplois est assurée par le secteur public, le développement de l'économie locale est une priorité. Le PLU vise à mettre en place une politique favorisant son essor au travers de plusieurs leviers importants et notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le maintien et le développement des grandes zones économiques structurantes et en premier lieu desquelles la zone de Dégrad des Canes, articulée autour du Grand Port Maritime de Guyane et du Parc d'Activités Économiques (PAE). - L'introduction d'une plus grande mixité fonctionnelle au sein des quartiers afin de favoriser l'implantation de commerces et de services de proximité. - La mise en place de zones d'activités, notamment vouées à l'artisanat et à la petite industrie, pour permettre l'installation et le développement d'entrepreneurs locaux ainsi que la valorisation des ressources régionales telles que les produits de la mer. - L'aménagement et la structuration de boulevards urbains, afin d'offrir aux commerces et aux services qui y sont implantés une meilleure lisibilité et une plus grande attractivité. - La confirmation du littoral de Remire-Montjoly, qui n'est aujourd'hui que très ponctuellement mis en valeur et qui pâtit d'occupations qui participent à sa banalisation, comme lieu de loisirs et de tourisme sur certaines parties stables qui ne sont pas soumises au risque d'érosion. 	
OBJECTIF	JUSTIFICATIONS	TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES PRINCIPALES
Objectif 1 / Conforter le secteur de Dégrad des Canes comme « poumon » économique et industriel de l'Île de Cayenne		
Affirmer le rôle du Port de Dégrad des Canes comme une des principales portes d'entrée des marchandises en Guyane	<p>Il s'agit, afin de développer l'emploi, de conforter cette zone d'intérêt régional, essentielle à l'économie guyanaise et qui accueille notamment le Port de Commerce ainsi que le Parc d'Activités Économiques (PAE).</p> <p>Le port industriel et de commerce, implanté sur la rive gauche du fleuve Mahury, est indispensable dans le fonctionnement de l'économie guyanaise (il constitue le point de passage obligé pour le trafic maritime en Guyane et concentre plus de 90 % des échanges de la région). Il doit être maintenu, voire conforté, dans sa vocation de porte d'entrée sur le territoire. Il a récemment fait l'objet de travaux lourds au niveau de son chenal d'accès et de ses quais.</p>	<p>Zonage / règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement du Port de Commerce et du PAE existants en zone UX pour permettre l'évolution des activités en place et la création de nouvelles structures.
Conforter la vocation industrielle du Parc d'Activités Économiques de Dégrad des Canes	<p>Le PAE de Dégrad des Canes est situé à proximité immédiate des installations du Grand Port Maritime de Guyane et à quelques dizaines de minutes par la route de l'Aéroport International Félix Éboué. Comme le port, il rayonne, grâce à certaines des activités qu'il accueille, à l'échelle régionale. Le devenir du projet d'extension qui le concerne apparaît indispensable à la croissance et à la diversification de l'emploi au sein de l'Île de Cayenne.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de zones AUx notamment dédiée à la traduction opérationnelle de la phase 2 du PAE de Dégrad des Canes et d'une zone spécifique au projet d'extension des installations du Grand Port Maritime sur les espaces encore libres de construction pour développer l'attractivité et le rayonnement du secteur. - Prise en compte du PPRT approuvé, pour permettre l'évolution sereine du PAE.
Objectif 2 / Conforter les activités locales pour une économie résidentielle plus forte		
Conforter la dynamique commerciale sur la Commune.	<p>Les petits commerces sont aujourd'hui relativement dispersés sur la Commune et relativement peu attractifs. Le développement de l'économie locale passe par une plus grande lisibilité, de manière à améliorer l'attractivité des commerces en place, mais aussi par un développement à l'échelle des quartiers et notamment au sein de ceux qui en sont dépourvus.</p>	<p>Zonage / règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone UCo des zones de Suzini et d'Adélaïde Tablon pour conforter leurs vocations commerciales. - Mise en place de règles permettant l'implantation de commerces en zones U et AU, sous réserve de leurs compatibilités avec l'habitat.

OBJECTIF	JUSTIFICATIONS	TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES PRINCIPALES
Objectif 2 / Conforter les activités locales pour une économie résidentielle plus forte		
Anticiper les besoins des artisans de la Commune	Permettre le développement de l'économie locale au travers de l'artisanat en favorisant l'implantation et le développement de ce type d'activités. L'utilisation du potentiel de la façade maritime de la Commune est aujourd'hui très largement insuffisante. La valorisation de la mer et de ses ressources constitue dès lors une priorité.	Zonage / règlement <ul style="list-style-type: none">- Mise en place de zones AUx dédiées principalement à de l'artisanat dans les secteurs de Poncel ou Papagaie et de Dégrad des Cannes.- Mise en place d'une zone AUP dédiée au projet de Quartier des Pêcheurs mêlant notamment activités de transformation et de valorisation des produits de la mer, artisanat, commerces et équipements de loisirs dans le secteur de la Pointe Mahury.- Mise en place de règles permettant l'implantation d'activités en zones U et AU, sous réserve de leurs compatibilités avec l'habitat.
Créer un Quartier des Pêcheurs		
Objectif 3 / Valoriser les atouts touristiques de Rémire-Montjoly pour développer l'économie locale		
Valoriser l'attractivité touristique de Rémire-Montjoly dans le respect de la Loi Littoral	Le territoire de Rémire-Montjoly est concerné par la Loi Littoral et le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM). Le bord de mer est un espace singulier et riche. Il convient donc de le préserver pour sa qualité et sa diversité paysagère ainsi que pour sa très forte valeur écologique. La Commune ne doit toutefois pas tourner le dos à son trait de côte qui, au contraire, peut faire partie intégrante de la dynamique de développement du territoire de Rémire-Montjoly au travers d'une valorisation, en cohérence avec la loi et le caractère des lieux concernés, de certains espaces notamment ceux qui sont peu affectés par les risques naturels.	Zonage / règlement <ul style="list-style-type: none">- Préservation, par un classement en zone NI, des espaces les plus sensibles ainsi que de coupures à l'urbanisation, en compatibilité avec le SCoT et le SAR, s'agissant notamment de son chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer.- Possibilité de mettre en place des activités de loisirs compatibles avec la sensibilité des sites afin de valoriser le potentiel touristique du bord de mer.- Mise en place de zones Nr, Ne et NI aux abords du trait de côte, avec des règles spécifiques, pour fixer les quartiers et l'habitat isolé existants ou futurs tout en optimisant leurs intégrations paysagères et en prenant en compte les contraintes inhérentes aux risques naturels.
Favoriser l'émergence d'un Tourisme Durable	La Commune de Rémire-Montjoly dispose d'éléments patrimoniaux remarquables qui peuvent participer au développement d'un tourisme culturel sur l'Île de Cayenne. Le potentiel du territoire communal peut également s'appuyer sur la qualité de son environnement et de ses paysages exceptionnels. Les capacités d'hébergement touristiques, aujourd'hui encore insuffisamment développées, doivent dès lors être confortées afin de participer à une véritable politique touristique à l'échelle de la Commune et de l'intercommunalité.	Zonage / règlement <ul style="list-style-type: none">- Identification d'Éléments du Paysage et du Patrimoine à Préserver au titre des Articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme afin de reconnaître et de valoriser davantage certains sites et « objets » identitaires de la Commune.- Préservation des espaces naturels sensibles (monts, zones humides et frange littorale) par le classement en zone N ou en secteur NI, tout en permettant des aménagements légers compatibles avec la vocation des sites considérés (chemins de randonnées par exemple).- Mise en place d'un secteur AUP correspondant au projet de Quartier des Pêcheurs mêlant loisirs et activités économiques liées à la valorisation des produits de la mer.- Mise en place d'une zone AUt dédiée à des activités touristiques en piémont de la Montagne de Rémire et au droit de la Plage de Gosselin.

AXE	JUSTIFICATIONS	
AXE 3/ SOUTENIR UN PROJET ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER ET PATRIMONIAL SUPPORT D'UN CADRE DE VIE POUR TOUS	Le territoire de Rémire-Montjoly bénéficie d'une richesse paysagère et écologique remarquable induite par sa position entre fleuve, océan, monts boisés et plaines humides. Ces espaces représentent un patrimoine naturel collectif exceptionnel qu'il convient de préserver et de valoriser. Ces zones font face à une pression urbaine croissante induite par le développement démographique de la Commune et plus largement de l'ensemble de l'Île de Cayenne. En effet, la tâche urbaine de l'agglomération s'étend en diluant et en banalisant les identités paysagères sur lesquelles elle s'installe. Une meilleure valorisation des paysages urbains et littoraux doit être orchestrée à l'occasion de l'aménagement des nouveaux quartiers, de manière à ce que Rémire-Montjoly conserve ses atouts naturels et paysagers identifiés comme emblématiques et qui participent à son attractivité ainsi qu'à la qualité de son cadre de vie.	
OBJECTIF	JUSTIFICATIONS	TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES PRINCIPALES
OBJECTIF 1 / LES TRAMES « VERTES ET BLEUES », SUPPORTS D'UN DÉVELOPPEMENT DURABLE ET RAISONNÉ		
Valoriser la présence de l'eau au sein du territoire de Rémire-Montjoly Préserver et valoriser le littoral	<p>L'eau et les ouvrages visant à sa gestion sont omniprésents sur le territoire communal, en étant perçus comme une contrainte dans l'espace urbain et pour les possibilités d'aménagement correspondantes.</p> <p>Pourtant, ces éléments peuvent constituer un support dans le paysage voire être la trame, pour les plus structurants, de nouveaux axes de déplacement. Les linéaires correspondants peuvent ainsi rythmer et guider les espaces publics qui s'appuieraient dès lors sur les valeurs écologiques et fonctionnelles de ce réseau hydrographique dense.</p>	<p>Zonage / règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement du site des Salines et des criques importantes ainsi que de l'essentiel du cordon littoral en zone N ou en secteur NI à des fins de protection. - Mise en place de règles (Article 6) imposant aux constructions un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des canaux ainsi que par rapport aux zones humides en zones UD, UC, UE, AU, AUE et AUru. - Mise en place d'un Coefficient d'Emprise au Sol (Article 8) en zones UC, UD, UX, AU, AUZ et AUT pour éviter une trop forte imperméabilisation des parcelles dans ces espaces sensibles et plus généralement compte tenu des contraintes hydrauliques afférentes au territoire de Rémire-Montjoly. <p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien d'ouvertures vers les espaces liés à l'eau (notamment criques et zones humides) dans les aménagements de quartiers. - Mise en place de cheminements doux qui s'appuient sur les canaux et les cours d'eau existants dans les zones de développement de l'urbanisation (Moulin à Vent, Morne Coco,...). - Prescriptions générales permettant de valoriser la ressource, de la rendre plus accessible et de mieux traiter les eaux de surface dans les projets d'aménagement.
Conforter l'image verte et naturelle de Rémire-Montjoly	Il est important d'assurer les interconnexions entre les ensembles forestiers et boisés pour mieux préserver la biodiversité par le maintien de corridors écologiques. Un lien entre ces espaces naturels remarquables est donc fondamental afin de pérenniser et de valoriser la richesse écologique du territoire communal et de ses abords.	<p>Zonage / règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone Naturelle de protection de certains espaces boisés avec le maintien de corridors verts. - Mise en place d'Espaces Boisés Classés sur les massifs les plus significatifs de la Commune ainsi que d'Éléments du Paysage à Préserver. - Réglementation de l'Article 12 de l'ensemble des zones (sauf 2AU) afin d'assurer un aménagement paysager de qualité des quartiers. <p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien de corridors verts au sein des quartiers, mise en place de cheminements doux et d'espaces verts en liaison avec les grandes entités naturelles identifiées sur le territoire communal.

OBJECTIF	JUSTIFICATIONS	TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES PRINCIPALES
OBJECTIF 2 / FAVORISER UN CADRE DE VIE DE QUALITE		
Paysager les entrées de Ville et les voies structurantes	Rémire-Montjoly est reconnue pour la qualité de son cadre de vie. Cette image, qui participe à son attractivité, doit être confortée. La Commune est le support d'un développement urbain majoritairement résidentiel, qui se caractérise par un déficit en espaces communs. L'aménagement de ces lieux et leur affirmation comme véritables pôles de vie est essentiel pour créer du lien social.	Zonage / règlement <ul style="list-style-type: none">- Mise en place d'un secteur AUz spécifique à l'Écoquartier.- Mise en place de zones et secteurs spécifiques (UD et UDa notamment), prenant en compte le caractère pavillonnaire des quartiers existants et ne permettant qu'une densification mesurée, afin d'éviter de porter atteinte au cadre de vie.- Articles 10, 11 et 12 réglementés de manière approfondie et spécifique pour les zones AU, s'agissant notamment de l'Écoquartier et de la zone du Moulin à Vent. OAP <ul style="list-style-type: none">- Mise en place d'espaces communs et de liaisons douces afin de favoriser l'émergence de lien social et d'échanges entre les habitants.- Mise en place de formes urbaines et de densités différenciées, tout en prenant en compte l'habitat existant pour éviter les conflits de voisinage entre anciens et futurs résidents.
Offrir des espaces publics de qualité	Un travail sur l'interface entre espaces naturels et urbains est également à prendre en compte dans les projets, pour des quartiers mieux vécus et mieux intégrés à la Ville. Des opérations d'aménagement durables et de qualité (en termes d'espaces verts, de voiries, de constructions ou bien encore au travers de la prise en compte des énergies renouvelables) sont également à privilégier pour que la Commune conserve un cadre de vie agréable, tout en diversifiant les formes d'habitat de son territoire.	
Imposer la valorisation patrimoniale, paysagère et urbaine dans les nouvelles opérations de développement		
OBJECTIF 3 / PREVENIR LES RISQUES ET NUISANCES POUR GARANTIR LA SECURITE ET LE BIEN-ETRE DE TOUS		
Prendre en compte les Plans de Prévention des Risques	Commune au cadre naturel riche et sensible, Rémire-Montjoly est également affectée par de nombreux risques, qu'ils soient naturels ou technologiques. L'objectif du PLU est de permettre l'aménagement du territoire communal et de le planifier dans le respect des dispositions des différents PPR (risques littoraux, risques d'inondations, risques de mouvements de terrains et risques technologiques) qui valent Servitudes d'Utilité Publique.	Zonage / règlement <ul style="list-style-type: none">- Classement, d'une manière générale, des espaces concernés par un risque élevé en zones Naturelles de protection stricte (N, Nr ou NI). OAP <ul style="list-style-type: none">- Références aux dispositifs réglementaires inhérents à la prévention des risques naturels dans le règlement.

2. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. SECTEURS 1 ET 2

L'OAP vise à proposer un aménagement des secteurs proches de Cayenne, dans le respect des caractéristiques de la Commune et des sites naturels au sein desquels ils s'inscrivent (Mont Sec, et Route de Tarzan).

2.2. SECTEUR 3

L'OAP vise principalement à couturer, mailler et liaisonner certains secteurs à potentiel de la zone d'Attila-Cabassou pour créer du lien et permettre la porosité entre différentes opérations d'aménagement.

2.3. SECTEUR 4

L'OAP vise à faire du secteur du Moulin à Vent un espace structurant à l'échelle communale et intercommunale par la réalisation d'espaces publics d'envergure, de zones de services, d'équipements commerciaux ou culturels marquants mais également d'habitat. Il s'agit de créer un véritable Cœur de Ville pour Rémire-Montjoly et plus largement l'Île de Cayenne.

PARTIE 2 : JUSTIFICATIONS DU PLU

1. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A PLUSIEURS ZONES

Sont ici justifiées les règles qui se retrouvent communément dans toutes les zones. Les Articles ne seront par la suite justifiés zone par zone que s'ils présentent une légère évolution par rapport à ces principes réglementés de manière générale.

ARTICLES 1 ET 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions varient d'une zone à l'autre, selon les caractéristiques et la vocation de celle-ci.

Toutefois, l'Article 2 de l'ensemble des zones soumet à conditions les affouillements et exhaussements du sol : il est d'une manière générale nécessaire qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans chaque zone et dans certains cas, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère et spécificités du site d'implantation concerné.

ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Le règlement du PLU reprend les prescriptions générales présentes dans le Code de l'Urbanisme (caractéristiques des voies, accès adaptés à la vocation et la fréquentation des constructions et permettant l'approche du matériel de défense contre l'incendie ou des engins de ramassage des ordures ménagères,...).

Les dispositions des Articles 3 sont toutefois étoffées afin de garantir une sécurité et une fluidité des déplacements. En ce sens, des dispositions ont été ajoutées dans plusieurs zones. Elles seront détaillées par la suite.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'Article 4 du règlement définit les conditions de raccordement aux différents réseaux, ainsi que les dispositions applicables pour la gestion des eaux usées produites par les constructions et installations existantes ou autorisées.

Pour l'ensemble des zones (sauf la zone 2AU) et de manière générale :

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

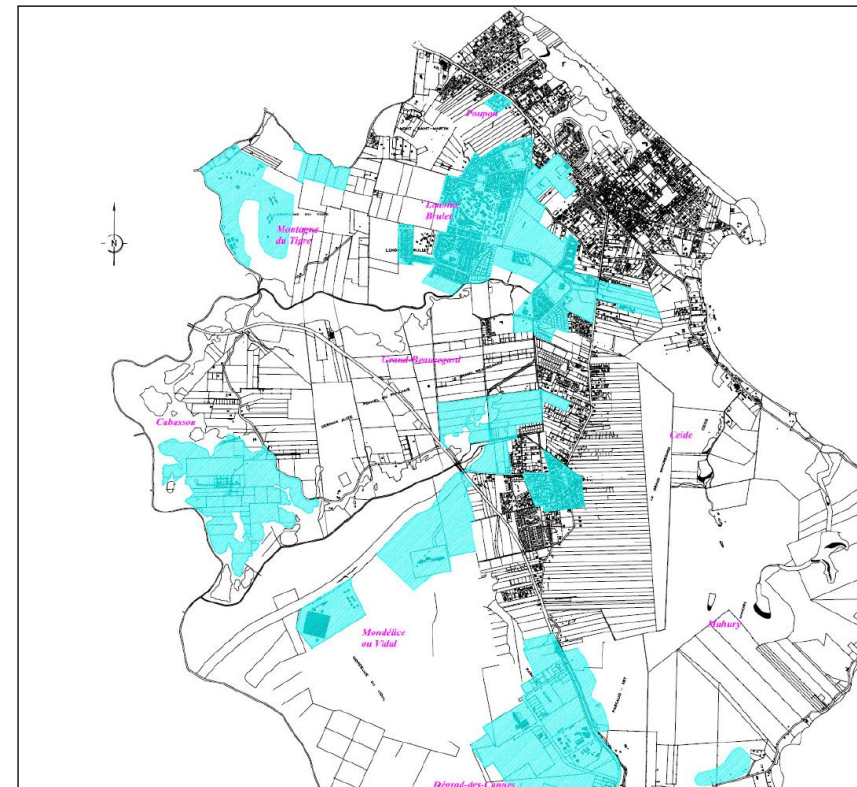
Alimentation en eau potable :

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

Eaux usées :

La règle générale est le raccordement mais étant donné le fait que les réseaux collectifs et équipements afférents sont encore incomplets sur le territoire communal, la possibilité d'assainir les constructions selon un mode individuel adapté à la nature des sols est conservée. Il convient aussi de noter que la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral, compétente sur cette thématique, a engagé une procédure de révision de son Schéma Directeur d'Assainissement pour prendre notamment en compte une extension des zones desservies ou prochainement concernées par l'assainissement collectif des eaux usées.

Les secteurs afférents se superposent globalement aux parties du territoire communal qui sont déjà, même si cela reste assez relatif compte tenu des spécificités résidentielles de Rémire-Montjoly, assez densément bâties ou concernées par des opérations d'ensemble structurantes (Ecoquartier, extension du Parc d'Activité Economiques de Dégrad des Cannes, Cœur de Ville,...).



Extrait du Schéma Directeur d'Assainissement (CACL – En cours de révision) –
Secteur de Rémire-Montjoly, zones en assainissement collectif

Eaux pluviales :

Concernant l'**assainissement des eaux pluviales**, des dispositions ont été mises en place en sein de l'ensemble des zones afin de garantir le libre écoulement des eaux pluviales et d'inciter à une limitation des rejets (infiltration à la parcelle).

Dans le cas d'opérations d'ensemble (la superficie minimale imposée varie d'une zone à l'autre), des dispositifs de traitement et de recueil des eaux pluviales à ciel ouvert sont à privilégier. Les bassins de rétention des eaux pluviales éventuellement créés doivent être paysagés et être conçus de manière à s'intégrer dans la topographie naturelle du terrain.

Les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, dimensionnés afin d'absorber les débits calculés pour une pluie d'une période de retour d'au moins 20 ans, devront être réalisés et entretenus de manière à ne pas générer de stagnation d'eau propice au développement de gîtes larvaires.

Enfin, concernant les **autres réseaux**, les dispositions sont établies dans l'ensemble des zones afin de garantir la sécurité et la salubrité au sein de toutes les opérations :

- La défense incendie : la création d'un dispositif de lutte contre l'incendie pourra être imposée à tout projet de construction ou d'aménagement, au regard de ses caractéristiques et de sa localisation par rapport au réseau existant.
- L'éclairage public : les voies des opérations groupées et lotissements, comme les aires de stationnement de plus de 10 places, devront être équipées de dispositifs d'éclairage. L'emploi de procédés et matériels limitant la consommation d'énergie ainsi que les nuisances pouvant être induites par les papillons cendres doit être privilégié.
- Dans les zones N : des dispositions spécifiques permettant d'adapter l'éclairage public aux abords des plages ont été ajoutées afin de tenir compte de la présence saisonnière des tortues marines.
- Les réseaux électriques et téléphoniques : le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télécommunications électroniques doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. Le règlement rappelle en outre que « *conformément aux textes applicables et pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel devra être prévu. Il conviendra, dans le cadre des opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres,...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation* ».

ARTICLES 5 ET 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les Articles 5 et 6 font l'objet de règles spécifiques à chaque zone, tout en précisant que les règles d'implantations s'appliquent également et d'une manière générale par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet Article a été réglementé uniquement en zones UC, UD et N pour éviter d'avoir une trop forte densité en cas de réalisation de plusieurs constructions sur une même parcelle et afin de se prémunir contre d'éventuels conflits de voisinage dans les zones déjà urbanisées :

« Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment (y compris les débords de toiture), au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur totale, mesurée au faîtage de la construction la plus élevée.

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 6 mètres, débords de toiture compris (ou 10 mètres dans d'autres zones).

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes à la construction dans la limite de 4 mètres de hauteur totale, ni aux bâtiments publics et d'intérêt collectif ». (Réglementation des zones UC et UD).

Ailleurs, cet Article n'a pas été réglementé pour :

- favoriser des projets d'une certaine densité, notamment en secteurs AUc et AUz, en permettant la mitoyenneté ;
- ne pas trop contraindre l'implantation des bâtiments dévolus à l'activité au sein de la zone Agricole et des espaces dévolus à l'artisanat ou à l'industrie.

ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La réglementation de cet Article permet de respecter les milieux et de limiter, à l'exception des zones notamment dédiées à de l'activité économique, les surfaces imperméabilisées :

- Zone UC et secteur UCa : 60 % pouvant aller jusqu'à 70 %
- Secteur UCb : 70 %
- Zone UD et secteur UDru : 20 % à 35 %
- Secteur UDa : 10 %
- Secteur UDI : 30 %
- Zone UX : 70 %
- Zone AU et secteur AUru : 25 % à 35 %
- Secteur AUp : 50 %
- Secteur AUc et zone AUZ : 70 %
- Zone AUT : 10 %

ARTICLE 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'Article 9 fait l'objet de règles spécifiques à chaque zone.

ARTICLE 10 – ASPECT EXTÉRIEUR

Afin d'assurer une bonne insertion des constructions dans leurs environnements, dans le respect des caractéristiques des bâtiments existants et de l'architecture locale, des prescriptions particulières sont imposées à l'Article 10 des différentes zones du PLU. Les dispositions du précédent document d'urbanisme communal ont été ajustées afin :

- de les **adapter à la vocation et aux caractéristiques patrimoniales des différentes zones** (bourgs-centre, secteurs à vocation mixte, à vocation principale d'habitat ou d'activités économiques, sous-secteurs dédiés à des vocations spécifiques,...) ;
- de favoriser les opérations durables dans certains quartiers (Écoquartier et Cœur de Ville,...) ;
- d'être, tout en étant en cohérence avec les intérêts patrimoniaux et paysagers de la Commune, en **adéquation avec la législation en vigueur inhérente à l'amélioration de la performance énergétique des constructions et à la production d'énergies renouvelables** (Lois Grenelle notamment).

ARTICLE 11 – STATIONNEMENT

Des principes généraux ont été mis en place afin d'assurer les conditions minimales de stationnement des véhicules en fonction des opérations :

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions qui correspondent aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques. Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation. Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable (végétalisée par exemple).

Outre ces dispositions générales, chaque zone dispose de règles spécifiques adaptées à sa vocation.

ARTICLE 12 – ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Des prescriptions communes, outre des dispositions renforcées dans les espaces les plus sensibles, à certaines zones ont été mises en place afin de garantir un maintien de la flore locale et d'assurer un minimum d'intégrations paysagère des espaces construits :

- les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements ;
- le choix des essences végétales devra être en cohérence avec la végétation locale ;
- le programme des opérations d'ensemble devra comprendre la réalisation d'un espace collectif planté.

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cette règle issue de la réforme du Code de l'Urbanisme suite au Grenelle II de l'Environnement permet d'aller plus loin que la réglementation en vigueur (RTAA DOM).

Sur la Commune, une règle générale a été mise en place pour toutes les zones :

« Les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation concernant le thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur ». Cette démarche d'adaptation des constructions à l'environnement et de recherche d'économie d'énergies est par ailleurs détaillée au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 14 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Cette règle issue de la réforme du Code de l'Urbanisme suite au Grenelle II de l'Environnement permet de mettre en place des prescriptions pour favoriser un meilleur accès aux NTIC. Elle est complétée, en Articles 5 et 6, par des dispositions permissives pour les ouvrages, constructions et équipements d'intérêt collectif.

2. JUSTIFICATIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES « U »

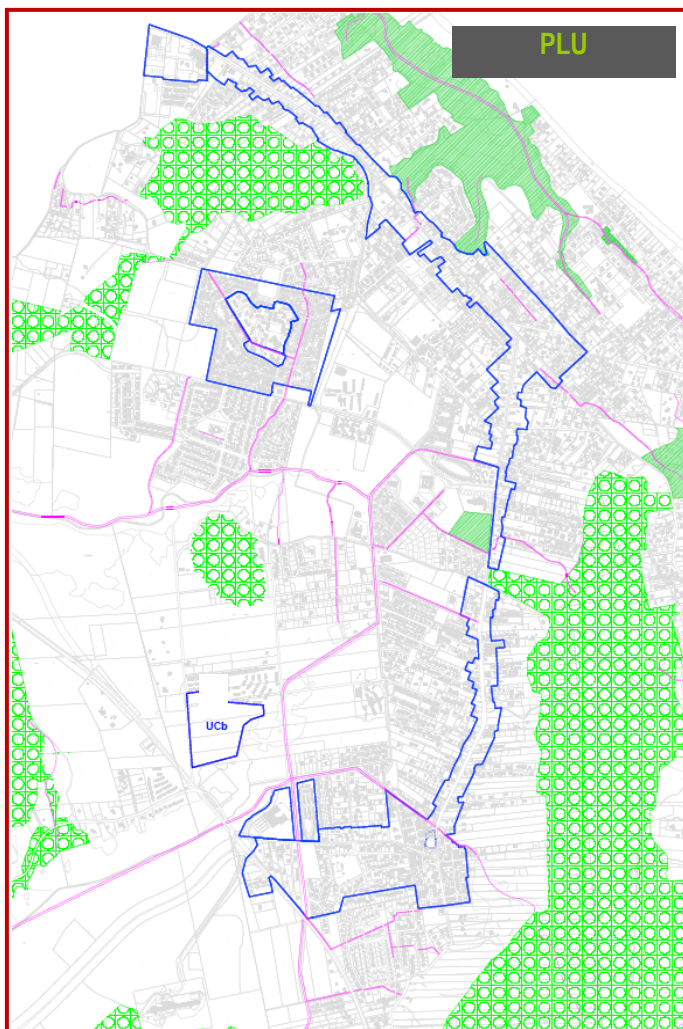
2.1. LES ZONES URBAINES « U »

Les zones U sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Le PLU compte 4 grands types de zones U :

- La zone UC : à vocation principale d'habitat et visant à favoriser une certaine densité.
- La zone UD : à vocation principale d'habitat et visant à favoriser une densité mesurée.
- La zone UX : à vocation principale d'activités et visant à conforter les implantations existantes.
- La zone UE : à vocation principale d'équipements et visant à conforter les superstructures existantes.

2.2. LA ZONE UC



ZONAGE

Elle correspond :

- aux centres historiques inhérents aux Bourgs de Rémire et de Montjoly,
- aux secteurs situés de part et d'autres des Routes de Montjoly (RD1) et de Rémire (RD2), axes structurants et futurs boulevards urbains,
- au quartier des Âmes Claires.

Elle se caractérise par un tissu urbain à vocation principale d'habitat et aux formes diversifiées : maisons individuelles, immeubles,... L'objectif est de conforter la vocation de cette zone et de permettre le comblement des dents creuses, avec une légère densification, tout en respectant le caractère pavillonnaire et commercial affirmé de ces espaces.

Le secteur UCo, réservés à l'implantation d'activités économiques de type commerces, services et bureaux. Il s'agit des zones commerciales de Suzini et d'Adélaïde Tablon.

La zone UC et les secteurs UCa et UCb, ont comme vocation principale l'habitat.

La zone UCa correspond à la Résidence les Alizés et au pourtour du quartier des Âmes Claires.

La zone UCb se rattache à la Résidence Arc-en-ciel et plus spécifiquement à une emprise concernée par une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI).

REGLEMENT

ZONE UC		
Principales évolutions de zonage	<ul style="list-style-type: none"> Reprise des anciennes zones UC : Bourg de Rémire, Bourg de Montjoly. Les Âmes Claires sont devenues une zone UC et un secteur UCa, afin de mieux prendre en compte les caractéristiques de ce quartier juxtaposant habitations individuelles pavillonnaires et logements collectifs. Reclassement du secteur UCb du Bourg de Rémire, réservé aux équipements collectifs et aux logements, en zone UC où ils sont autorisés de fait et sans contrainte. Reclassement du secteur UC correspondant à la Rue du Stade et à la Rue du Vieux Chemin en zone UD et en secteur UDru. Reclassement de certaines zones UD en zones UC pour favoriser une plus grande densité, notamment de part et d'autre des routes de Rémire (Boulevard Nelson Mandela – RD 2) et de Montjoly, destinées à être aménagées en boulevards urbains. Reclassement de la zone INAe d'Adélaïde Tablon en secteur UCo, réservé aux activités commerciales, de manière à prendre en compte les implantations récemment effectuées sur le site considéré. Classement du quartier d'Arc-en-ciel en secteur UCb. 	
Articles	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	INTERDIT	Zone Uc et secteurs UCa et UCb
	Dans l'ensemble de la zone	Les règles du POS ont globalement été reprises dans le PLU : <ul style="list-style-type: none"> Affirmation de la vocation principale d'habitat de ces quartiers, tout en permettant une mixité des fonctions (commerces, artisanat,...) quand elles restent compatibles avec l'habitat Permettre la densification de l'habitat, tout en veillant à éviter une trop grande occupation des parcelles ; Avec quelques adaptations liées au contexte législatif : <ul style="list-style-type: none"> Suppression de l'interdiction de camping et caravaning car ce type d'utilisation du sol est dans tous les cas soumis à une demande d'autorisation ; Suppression de l'interdiction de carrières car ce n'est pas la vocation du PLU (décidées par arrêté préfectoral) ; Suppression des règles afférentes à la limitation du nombre des constructions à usage d'habitation par parcelle.
	Dans le secteur UCo uniquement	
	<ul style="list-style-type: none"> les constructions à usage artisanal ; les constructions à usage d'habitat, autres que celles mentionnées à l'Article 2. 	
	AUTORISE SOUS CONDITION	Secteur Uco
	Dans la zone UC, le secteur UCa et le secteur UCb uniquement	Secteur créé dans le PLU : aucune des règles mises en place n'existait dans le POS : <ul style="list-style-type: none"> Réservation de ces deux secteurs, qui accueillent des centres commerciaux, quelques services et des bureaux, à de l'activité tertiaire. L'habitat autorisé est uniquement limité au gardiennage et à la surveillance. L'artisanat a été interdit car il n'est pas considéré comme complémentaire à l'activité commerciale. D'autres zones du PLU lui sont par ailleurs réservées. Les habitations autres que celles qui sont liées à des fonctions de gardiennage ou de surveillance ont été interdites pour éviter de voir ces zones mitées par des logements avec les contraintes qui s'y rapportent (spéculation, conflits de voisinage et incompatibilité des usages,...).
	Dans le secteur UCo uniquement	
	<ul style="list-style-type: none"> les constructions à usage de commerce, d'hôtellerie, de services, de bureaux, de loisirs et d'équipements d'intérêt collectif ou public, sous condition qu'elles soient en cohérence avec les implantations qui sont autorisées ou les occupations existantes qui sont maintenues ; les constructions à usage d'habitat, sous condition qu'elles soient liées à une fonction de surveillance ou de gardiennage du site et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité autorisé ; les constructions à usage d'entrepôt, sous condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités présentes et autorisées sur le site. 	

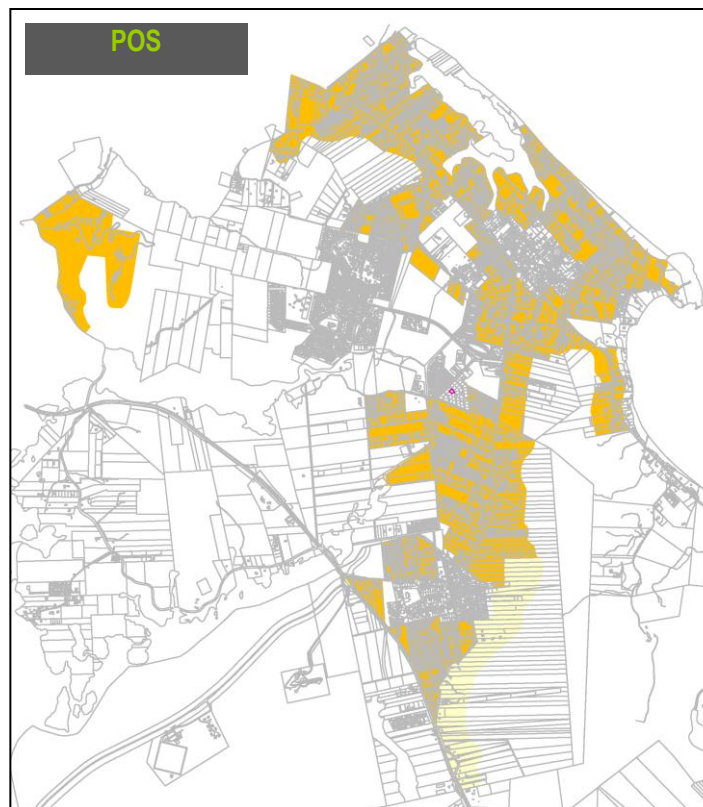
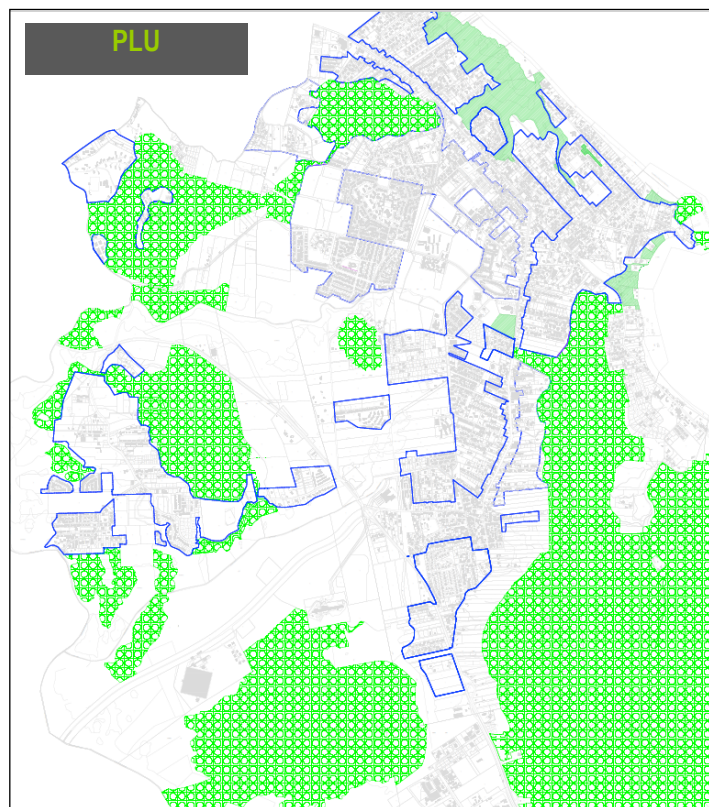
Articles	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
Article 3 – Conditions de desserte des Terrains par les voies publiques ou privées	<p>Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> – Le portail éventuel sera implanté en retrait l'alignement de manière à ne pas gêner les déplacements sur les voies ouvertes à la circulation publique. – Lorsque le terrain est riverain d'une route départementale ou d'une route communale particulièrement fréquentée et d'une autre voie publique ou privée, l'accès à la route départementale ou à la voie communale assujettie à un trafic automobile important peut être interdit. – Dans le cas de terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage et sauf aménagement spécifique pour organiser les déplacements, cette dernière doit avoir une largeur au moins égale aux dimensions applicables aux voies de desserte soit une emprise minimale de 5 mètres lorsqu'il y a jusqu'à 4 logements et de 8 mètres au-delà de 4 logements. <p>Voies nouvelles</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les voies en impasse sont à proscrire (dispositif de retournement à créer s'il est impossible de faire autrement). – Aucune opération ne peut prendre accès sur un sentier touristique ou un chemin piétonnier. – L'emprise minimale des voies devra être de 5 mètres lorsqu'il y a jusqu'à 4 logements à desservir, avec une largeur minimale de chaussée de 3.6 mètres. – L'emprise minimale des voies devra être de 8 mètres lorsqu'il y a plus de 4 logements à desservir, avec une largeur minimale de chaussée de 5 mètres. Cette emprise pourra être portée à 10 ou 12 mètres selon la taille des opérations et le mode de traitement des voies. – Dans le cadre des opérations d'ensemble ou groupées, toute nouvelle voie devra être conforme aux normes et lois applicables en matière d'accessibilité aux personnes handicapées. 	<p>Les règles du POS ont globalement été reprises dans le PLU, tout en étant pour certaines complétées et précisées, pour assurer des conditions de desserte et d'accès sécurisées et adaptées aux opérations projetées.</p> <p>Les règles ont été adaptées aux évolutions législatives et la référence à la Loi Handicap, notamment, a été ajoutée.</p>
Article 5 – Implantation par rapports aux voies et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> – Implantation à au moins 35 mètres de l'axe de la chaussée de la RD23. – Implantation à 15 mètres minimum le long de la Route de Montjoly (RD1), du Boulevard Nelson Mandela (Route de Rémire - RD2), de l'Avenue Gaston Monnerville (RD2) et de l'Avenue Cyprien Gildon. – Excepté dans le Bourg de Rémire, entre les rues Maurice Egalgi et l'intersection de l'Avenue Gaston Monnerville et de la Rue Robert Sampson, les constructions pourront s'implanter à une distance minimale de 12 mètres de l'axe de la chaussée de la Route Départementale. Il en est de même entre le rond-point de Rémire et le Pont Lacroix ainsi que le long de la Route du Mahury, du rond-point de Rémire jusqu'au droit de la Rue du Château d'Eau. – Le long de la Route des Plages, les constructions pourront s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe de ladite voie. Pour l'ensemble des voies précédemment mentionnées, les constructions ne pourront pas, de plus, être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement. – Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement. Cependant et dans le cas de voies de moins de 10 mètres d'emprise, les constructions devront s'implanter à 5 mètres, au minimum, de l'axe de la chaussée. – Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. – Des règles particulières sont retenues pour les secteurs UCb et UCo pour être en phase avec les objectifs attachés aux quartiers correspondants. 	<p>Recul de 15 mètres de l'axe des RD dans le PLU pour la traversée de l'agglomération, de manière à favoriser une cohérence du bâti le long de ces voies destinées à être aménagées en boulevards urbains et à accueillir, à terme, un transport en commun en site propre. L'implantation est toutefois fixée à 12 mètres, au lieu de 10 mètres dans le POS, dans la traversée de certains secteurs plus denses correspondant aux Bourgs historiques de Rémire et de Montjoly.</p>

Articles	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
Article 6 – Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Les règles d'implantation s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions. Sauf indication contraire, les débords de toiture ne sont pas pris en compte.</p> <p>- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur une profondeur de 15 mètres maximum (25 mètres pour les constructions dont la surface de plancher est majoritairement allouée des bureaux, des services publics ou d'intérêt collectif, des commerces ou à des activités d'hôtellerie) à partir de l'alignement et à condition qu'un bâtiment existant sur la parcelle voisine et ayant des pièces principales qui y prennent jour, ne soit pas situé à moins de 3 mètres de la limite séparative ; - au-delà de cette bande de 15 mètres (ou de 25 mètres), si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres sur la limite séparative, et à condition qu'un bâtiment existant sur la parcelle voisine et ayant des pièces principales qui y prennent jour, ne soit pas situé à moins de 3 mètres de ladite limite séparative. <p>- Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, elles seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres lorsque leur surface de plancher est majoritairement allouée à des bureaux, des services publics ou d'intérêt collectif, des commerces ou à des activités d'hôtellerie et cela quelles que soient leurs hauteurs ou, pour les autres destinations, lorsqu'elles comportent au plus 2 niveaux (R+1) ; - avec un recul au moins égal à la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, lorsque la construction comporte au moins 3 niveaux (R+2) et que sa surface de plancher est destinée majoritairement à de l'habitation ou à d'autres destinations que celles qui sont précédemment énumérées. <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>Les constructions, débords de toiture compris et sauf aménagement spécifique permettant l'entretien des ouvrages et espaces concernés, devront respecter un recul de 5 mètres minimum vis-à-vis des berges des canaux, des rives de cours d'eau, des zones humides ou boisées.</p> <p>Des règles particulières sont retenues pour les secteurs UCb et UCo pour être en phase avec les objectifs attachés aux quartiers correspondants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Reprise de l'essentiel des règles du POS afin de tenir compte des caractéristiques de l'existant, bien que la zone UC soit étendue par rapport au règlement graphique précédent. - Conforter les espaces urbains et permettre une densification adaptée à la hauteur du bâtiment, afin d'éviter des constructions trop proches les unes des autres avec la promiscuité correspondante notamment pour les constructions majoritairement destinées à de l'habitation. - Préserver la Trame verte et Bleue tout en favorisant une bonne gestion du pluvial par l'indication d'un recul supplémentaire vis-à-vis des ouvrages de collecte des eaux et des espaces humides.
Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment (y compris les débords de toiture), au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur totale, mesurée au faîtage de la construction la plus élevée.</p> <p>En aucun cas, la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 6 mètres.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes à la construction dans la limite de 4 mètres de hauteur totale, ni aux bâtiments publics et d'intérêt collectif.</p> <p>Le secteur UCo n'est pas réglementé.</p>	<p>Règle maintenue par rapport au POS pour éviter que plusieurs constructions réalisées sur le même terrain (en l'absence de limite séparative) ne soient trop proches les unes des autres et n'engendrent des conflits de voisinage ou des contraintes de salubrité (problèmes de lumière et d'humidité, promiscuité,...).</p>
Article 9 – Hauteur maximale	<p>Dans la zone UC uniquement</p> <p>La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 11 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage, soit 3 niveaux maximum au total.</p> <p>La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</p> <p>Dans les secteurs UCa et UCb uniquement</p> <p>La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage, soit 2 niveaux maximum au total.</p> <p>La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</p> <p>Dans le secteur UCo</p> <p>Non réglementé.</p>	<p>Reformulation et adaptation de la règle du POS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale au faîtage de 12 mètres (11 mètres dans le POS). - Ajout d'une hauteur minimale à l'égout par rapport au POS, pour favoriser des pentes de toits relativement prononcées avec maintien du nombre de niveaux maximum (3). - Pas de hauteur maximale en UCo pour ne pas brider, en termes d'architecture et de densité, ces zones vouées à l'activité tertiaire.

Articles	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
Article 10 – Aspect extérieur des constructions	Règles spécifiques en matière de clôtures, d'aspects architecturaux (toitures, couleurs, façades) et d'optimisation des lieux de déchets en accord avec l'identité des quartiers.	<p>Dans le POS, seules des règles sur les clôtures et les toitures avaient été mises en place.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Elles ont été globalement maintenues sur les clôtures avec des ajouts (matériaux, typologies, harmonisation en entrée de ville,...) afin de favoriser une plus grande qualité paysagère. – En matière de toitures, la pente minimale imposée par le POS est supprimée, de manière à prendre en compte l'évolution des matériaux et à permettre une plus grande liberté dans les formes architecturales. – Les autres règles qui ont été ajoutées par rapport au POS permettent d'éviter une trop grande hétérogénéité visuelle qui serait préjudiciable à la qualité paysagère des zones concernées.
Article 11 - Stationnement	Règles spécifiques en fonction de la destination de la construction : habitation / bureaux et équipements publics / commerce et artisanat / hôtellerie.	<p>Modification de la règle du POS concernant l'habitat (2 places minimum par logement) pour adapter le nombre de places à la typologie des logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> – 1,5 place au minimum pour les T1 et T2. – 2 places au-delà. <p>Adaptation des règles du POS concernant les autres destinations.</p>
Article 12 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	<p>Les surfaces libres et les aires de stationnement devront être plantées. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Au moins 20 % de l'emprise de la parcelle devra rester en pleine terre et/ou être plantée. Des plantations formant écran peuvent être imposées, particulièrement le long des RD, boulevards ou avenues.</p> <p>Pour les opérations d'ensemble de plus de 1 000 m² de surface de plancher créée ou réalisable dans le cas des lotissements, il sera aménagé un espace collectif public planté et équipé d'un seul tenant. Cet espace, affecté en aire de jeux, de sports ou de loisirs, devra être en adéquation avec l'importance du programme au sein duquel il s'inscrit. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10 % de celle du terrain aménagé. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 100 m² de cette surface.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Atténuer l'impact des parkings et des constructions sur le paysage environnant en favorisant leur intégration paysagère. – Inciter à la création de stationnements les plus perméables possibles pour une meilleure gestion des eaux pluviales et des ruissellements. – Prévenir les conflits de voisinage et d'usage en favorisant les plantations formant écran.
Article 13 – Performances énergétiques	Les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation concernant la thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.	Favoriser la performance énergétique des bâtiments.
Article 14- Communications	Conformément aux textes applicables et pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel devra être prévu. Il conviendra, dans le cadre des opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres,...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.	Favoriser le déploiement des réseaux de communication.

2.3. LA ZONE UD

ZONAGE



La zone UD, à vocation principale d'habitat, correspond aux secteurs de caractère principalement pavillonnaire présents sur une grande partie du territoire communal, notamment aux pourtours des bourgs de Rémire et de Montjoly ou à des emprises situées le long de la Route d'Attila-Cabassou, de la Route de Suzini et de la Route des Encens.

L'objectif de la zone est de conforter cette vocation d'habitat et de favoriser une mixité des fonctions urbaines, en permettant une densification douce qui respecte le cadre de vie et la qualité des espaces bâtis existants.

Elle comporte plusieurs secteurs aux règles spécifiques :

- secteur UDa, réservé aux zones sensibles d'un point de vue environnemental et paysager, à savoir et notamment les abords du flanc ouest de la Montagne de Rémire et de la Montagne du Mahury, les abords de la liaison Lindor-Tigre ou bien encore le Chemin du Rorota où une densité moins importante sera appliquée.
- secteur UDI : réservé aux zones bâties proches du littoral et nécessitant à ce titre une forte intégration paysagère.
- secteur UDru : réservé aux zones occupées par de l'habitat majoritairement spontané et où il convient de favoriser voire de contraindre à un renouvellement du bâti.

REGLEMENT

ZONE UD		
	PLU	POS
Principales évolutions de zonage	- UD	<ul style="list-style-type: none"> - Reprise partielle des zones UD du POS. - Suppression des secteurs UDa et UDb du POS où le COS était supérieur de 0,1 au reste de la zone UD en vue d'unifier les règles dans toute la zone, cette densité légèrement supérieure n'étant pas significative.
	- UDa	<ul style="list-style-type: none"> - Création du secteur UDa par rapport au POS en piémont de certains reliefs pour réduire la densité dans des espaces considérés comme sensibles d'un point de vue paysager. - Ce secteur était classé en NB, pour la quasi totalité, ou de manière plus marginale en zones IIND et NC au POS. Les zonages retenus s'appuient pour l'essentiel sur le PPRN de Mouvement de Terrains.
	- UDI	<ul style="list-style-type: none"> - Création du secteur UDI inhérent à des espaces urbanisés du littoral, pour un plus grand contrôle de la densité en vue de favoriser une meilleure intégration paysagère des constructions potentielles. - Ces espaces étaient classés en zone UD et en secteur IINAb (construit aujourd'hui) ainsi qu'en IINDb et IIND (adaptation, globalement, des contours de la zone au PPRN de Mouvements de Terrains).
	- UDru	<p>Secteur créé dans le PLU pour inciter à la résorption de l'habitat illicite par la réalisation d'opérations de renouvellement urbain. Ces secteurs UDru étaient classés dans différentes zones au POS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rue du Vieux Chemin : UC – zone d'habitat spontané nécessitant une restructuration en raison de son caractère dense et désorganisé. - Route de Tarzan : IINAb et NC – zone d'habitat spontané nécessitant une restructuration et une réorganisation. - Morne Coco : NCa – zone d'habitat spontané isolée et formée de quelques maisons. Proche du secteur de développement urbain de Morne Coco et du Cœur de Ville (AU), elle doit s'intégrer à ces opérations d'ensemble.
Articles	Principales dispositions du PLU	
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	INTERDIT	
	Règles identiques à celles de la zone UC.	
	AUTORISE SOUS CONDITION	
	Dans l'ensemble de la zone et des secteurs	
	<ul style="list-style-type: none"> - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : <ul style="list-style-type: none"> - les annexes aux constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles ne dépassent pas 40 m² de surface de plancher par unité ; - les opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, à condition d'offrir un aménagement cohérent du terrain d'assiette concerné et de comporter au moins 20 % de logements sociaux pour les programmes de plus de 1 200 m² de surface de plancher allouée à de l'habitat ; - les constructions à usage de commerce, d'hôtellerie, de services, de bureaux, de loisirs, de culte et d'équipements d'intérêt collectif ou public à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat ; - les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, eau potable, télécommunications, assainissement des eaux usées et des eaux pluviales,...) sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone. 	
	Dans le secteur UDru uniquement	
	Les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Elles peuvent être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (Article L. 151-10 du Code de l'Urbanisme).	
	Dans la zone UD uniquement	
	Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec la proximité de l'habitat.	
		Principales évolutions par rapport au POS et justifications
		Zone UD Comme pour la zone UC, les règles du POS ont globalement été reprises dans le PLU avec quelques adaptations liées au contexte législatif : <ul style="list-style-type: none"> - Affirmation de la vocation principale d'habitat de ces quartiers, tout en permettant une mixité des fonctions. - L'assujettissement des opérations d'ensemble de plus de 1 200 m² de surface de plancher à la réalisation de 20 % de logements sociaux, en référence aux obligations de mixité qui découlent de la Loi SRU. - Permettre une densification modérée de l'habitat de manière à maintenir le cadre résidentiel des zones concernées. - Augmentation de la limitation de surface concernant les annexes. - Suppression de l'interdiction de camping et caravanning.
		Secteur UDru Secteur créé dans le PLU : aucune des règles n'existait dans le POS. Les règles mises en place visent à ne pas favoriser de nouvelles constructions sur ces secteurs, tant qu'une opération globale de renouvellement urbain n'a pas été envisagée.

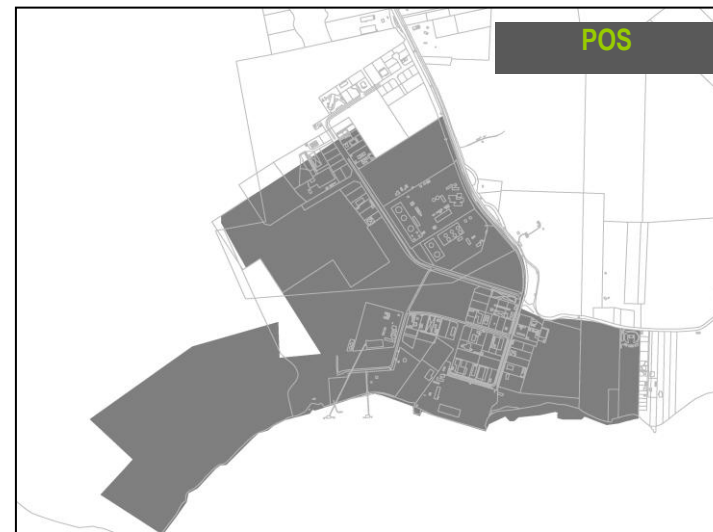
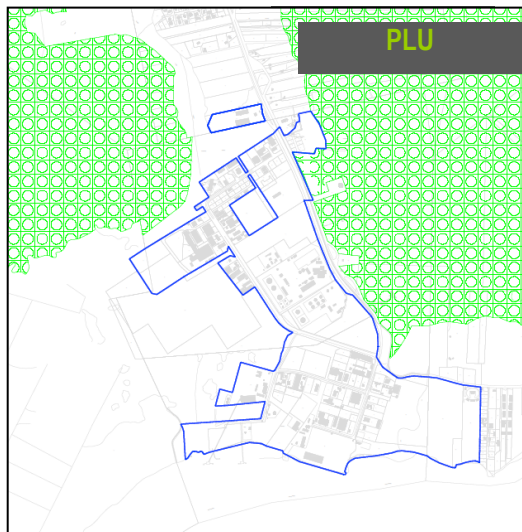
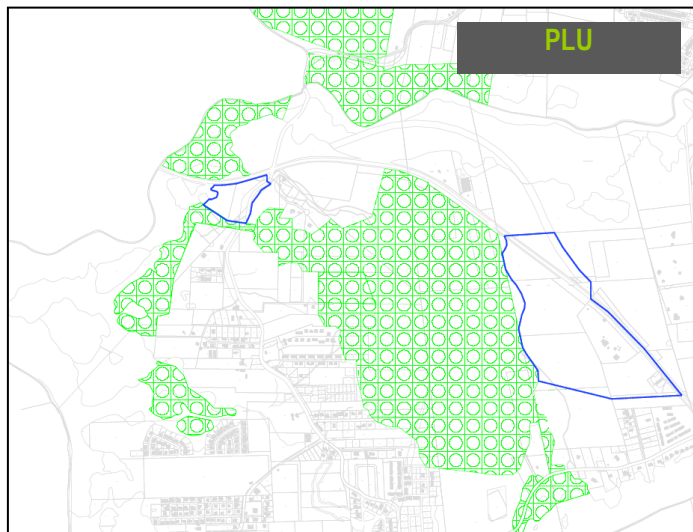
Articles	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	Règles identiques à celles de la zone UC.	Comme en zone UC, les règles du POS ont globalement été reprises dans le PLU avec quelques adaptations visant à prendre en compte les évolutions législatives dont la Loi Handicap.
Article 5 – Implantation par rapports aux voies et emprises publiques	<p>PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES ET AUTRES GRANDS AXES</p> <p>Les constructions doivent être édifiées à au moins 35 mètres de l'axe de la chaussée de la Route Départementale n° 23. Les constructions devront s'implanter à 20 mètres minimum de l'axe de la chaussée de la Route d'Attila-Cabassou et à 15 mètres minimum de l'axe de la chaussée de la Route de Montjoly, de la Route du Tigre, de la Route des Plages (en dehors de la section comprise entre la Route de Montjoly et l'Avenue Tropicana), de la Route de Suzini, du Boulevard Nelson Mandela (Route de Rémire – RD2), du Boulevard Docteur Edmond Lama, de l'Avenue Cyprien Gildon, de l'Avenue Gaston Monnerville et de la liaison Lindor-Tigre.</p> <p>Le long de la Route de la Crique Fouillée, l'Avenue Gustave Charlery, de l'Avenue Morne Coco, de l'Avenue Saint-Ange Méthon, du Chemin du Mont Saint-Martin, de la Route du Mahury, de la Rue Bois Arouna, de la Rue Bois des Arômes, de la liaison Lindor-Encens, de la Route des Encens et de la Route de Tarzan, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 12 mètres de l'axe desdites voies.</p> <p>Le long de la Route des Plages (RD1), entre son intersection avec la Route de Montjoly et l'Avenue Tropicana, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe de la chaussée de ladite voie.</p> <p>Pour l'ensemble des voies précédemment mentionnées, les constructions ne pourront pas, de plus, être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement.</p> <p>PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions devront s'implanter en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.</p> <p>Dans le cas de voies de moins de 10 mètres d'emprise, les constructions devront s'implanter à 5 mètres, au minimum, de l'axe de la chaussée.</p> <p>Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour l'extension des constructions existantes et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien, d'une manière générale, des distances du POS vis-à-vis des voies départementales pour limiter les nuisances et permettre l'évolution de leur état d'aménagement. - Réduction, pour favoriser l'émergence d'une densité légèrement plus marquée dans certains secteurs, de la distance d'implantation.
Article 6 – Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Dans la zone UD et les secteurs UDI et UDru</p> <p>Les règles s'appliquent par rapport aux limites des terrains issus des divisions (hors débords de toiture).</p> <p>Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sur une profondeur de 15 mètres maximum à partir de l'alignement et à condition qu'un bâtiment existant sur la parcelle voisine et ayant pièces principales qui y prennent jour, ne soit pas situé à moins de 3 mètres de la limite séparative. • au-delà de cette bande de 15 mètres, si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres sur la limite séparative, et à condition qu'un bâtiment existant sur la parcelle voisine et ayant pièces principales qui y prennent jour, ne soient pas situés à moins de 3 mètres de ladite limite séparative. <p>Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, elles seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, lorsque les constructions comportent au plus 2 niveaux (R+1). • avec un recul au moins égal à la hauteur de la construction (mesurée au faîtage), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres, lorsque la construction comporte 3 niveaux (R+2). <p>Les constructions, débords de toiture compris, devront respecter un recul de 5 mètres minimum vis-à-vis des berges, canaux, fossés, cours d'eau, zones humides et espaces boisés.</p> <p>Dans le secteur UDa</p> <p>Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien des règles du POS pour favoriser une homogénéité avec la trame urbaine existante : une densification douce est recherchée. - Préserver la Trame Verte et Bleue et favoriser une bonne gestion du pluvial en indiquant un recul conséquent vis-à-vis des espaces humides et ouvrages significatifs de collecte des eaux pluviales.

Articles	Principales disposition du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment (y compris les débords de toiture), au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur totale, mesurée au faîtage de la construction la plus élevée.</p> <p>En aucun cas, la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 10 mètres.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes à la construction dans la limite de 4 mètres de hauteur totale, ni aux bâtiments publics et d'intérêt collectif.</p>	<p>Règle maintenue, voire renforcée, par rapport au POS pour éviter que plusieurs constructions réalisées sur le même terrain (absence de limite séparative) ne soient trop proches les unes des autres et n'engendrent des conflits de voisinage (problèmes de lumière, promiscuité, contraintes de salubrité,...).</p>
Article 8 – Emprise au sol des constructions	<p>Dans la zone UD et le secteur UDru</p> <p>A l'exception des équipements d'intérêt collectif qui ne sont pas réglementés, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises amis hors bassins et pourtours de piscines, est limitée à 25 % de la superficie du terrain nu si la superficie de celui-ci est inférieure ou égale à 1 000 m². Elle est portée à 35 % pour les terrains régulièrement bâtis à la date d'approbation du présent règlement dont la superficie est inférieure ou égale à 1 000 m². Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 1 000 m², l'emprise au sol est limitée à 30 % de la surface de celui-ci s'il est régulièrement bâti à la date d'approbation du présent règlement et à 20 % dans le cas contraire.</p> <p>Dans le secteur UDa</p> <p>L'emprise au sol est limitée à 10 %.</p> <p>Dans le secteur UDI</p> <p>L'emprise au sol est limitée à 30 %.</p>	<p>Éviter une forte imperméabilisation et conserver un caractère le plus naturel possible des sols sur des secteurs résidentiels souvent sensibles d'un point de vue topographique et paysager.</p>
Article 9 – Hauteur maximale	<p>Dans la zone UD et le secteur UDru</p> <p>La hauteur ne pourra pas excéder 11 mètres au faîtage et 3 niveaux (R+2).</p> <p>Dans les secteurs UDa et UDI</p> <p>La hauteur ne pourra pas excéder 9 mètres au faîtage et 2 niveaux (R+1).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Reprise de la hauteur maximale définie dans le POS. - Intégration d'une hauteur maximum plus faible dans les secteurs UDa et UDI pour des raisons d'intégration paysagère. La règle vise à réduire l'impact visuel des constructions dans ces secteurs de pente, souvent en co-visibilité avec des voies départementales et l'océan.
Article 10 – Aspect extérieur des constructions	<p>Règles spécifiques en matière de clôtures, d'aspects architecturaux (toitures, couleurs, façades) et d'optimisation des lieux de dépôts de déchets en accord avec l'identité des quartiers.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dans le POS, seules les règles sur les clôtures et les toitures avaient été mises en place : <ul style="list-style-type: none"> - Elles ont été globalement maintenues sur les clôtures avec des ajouts (matériaux, typologies, harmonisation en entrée de ville, etc.). - En matière de toitures, la pente minimale imposée par le POS est supprimée, de manière à prendre en compte l'évolution des matériaux et à permettre une plus grande liberté dans les formes architecturales. - Les autres règles ont été ajoutées par rapport au POS et permettent d'aller vers une plus grande homogénéité et qualité architecturale.
Article 11 - Stationnement	<p>Règles spécifiques en fonction de la vocation de la construction : habitation / bureaux et équipements publics / commerces et artisanat / hôtellerie.</p>	<p>Modification de la règle du POS concernant l'habitat (2 places minimum par logement) pour adapter le nombre de places à la typologie des logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,5 place minimum pour les T1 et T2. - 2 places au-delà. <p>Reprise et reformulation des règles du POS concernant les autres types de vocation.</p>

Articles	Principales disposition du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
Article 12 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	<p>Dans la zone UD, les secteurs UDa, UDru et UDI</p> <p>Les surfaces libres et les aires de stationnement devront être plantées. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Au moins 20 % de l'emprise de la parcelle devra rester en pleine terre et/ou être plantée. Des plantations formant écran peuvent être imposées, particulièrement le long des RD, boulevards ou avenues.</p> <p>Pour les opérations d'ensemble de plus de 1 000 m² de surface de plancher créée ou réalisable dans le cas des lotissements, il sera aménagé un espace collectif public planté et équipé d'un seul tenant. Cet espace, affecté en aire de jeux, de sports ou de loisirs, devra être en adéquation avec l'importance du programme au sein duquel il s'inscrit. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10 % de celle du terrain aménagé. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 100 m² de cette surface.</p> <p>Dans les secteurs UDa et UDI uniquement</p> <p>Les arbres à haute tige existants doivent être, dans la mesure du possible, maintenus ou remplacés par des arbres de ports équivalents.</p> <p>Dans le secteur UDa uniquement</p> <p>L'emprise au sol des espaces libres ne peut être inférieure à 80 % de la surface du terrain d'assiette de toute opération d'aménagement ou de construction. Au moins 50% de l'emprise de la parcelle doit rester en pleine terre et être plantée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Atténuer l'impact des parkings et des constructions sur le paysage environnant et favoriser leur intégration paysagère. - Favoriser la création de stationnements les plus perméables possibles pour une meilleure gestion du pluvial. - Prévenir les conflits de voisinage en favorisant les plantations écran.
Article 13 – Performances énergétiques	Les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation concernant la thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.	Favoriser la performance énergétique des bâtiments.
Article 14- Communications	Conformément aux textes applicables et pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel devra être prévu. Il conviendra, dans le cadre des opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres,...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.	Favoriser le déploiement des réseaux de communication.

2.4. LA ZONE UX

ZONAGE



C'est une zone réservée au développement des activités industrielles et artisanales ainsi que, notamment et pour le port de Dégrad des Cannes, à des fonctions d'entrepôt ou de logistique. Les constructions à usage d'habitation y sont interdites à l'exception de celles directement liées à l'activité.

Cette zone correspond essentiellement au secteur de Dégrad des Cannes :

- La partie aménagée du Parc d'Activités Économiques (PAE).
- L'espace lié aux activités portuaires et au déchargement des marchandises.
- Les secteurs voués aux infrastructures de navigation (base navale militaire, port de plaisance,...).

La zone ouest de Poncel ou Papagaie, aux abords de la RD 23, a également été classée en UX afin de structurer et de développer la vocation économique actuelle du site considéré ainsi qu'une emprise située à l'intersection formée par la Route Départementale n° 23, la Route du Tigre et la Route d'Attila-Cabassou

Une partie de la zone, s'agissant de Dégrad des Cannes, est concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques lié aux activités entreprises par la SARA. Les constructions et installations qui y seraient projetées devront donc respecter, en sus du Plan de Prévention des Risques d'Inondations, les prescriptions de ce document approuvé par arrêté préfectoral le 23 novembre 2016.

En outre, une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), créée dans le cadre de l'aménagement du PAE et modifiée à l'occasion du programme d'extension correspondant, couvre une partie de ce secteur. En son sein, toute construction est soumise à un Cahier des Charges de Cession de Terrains et à un Cahier de Prescriptions Urbanistiques, Architecturales et Techniques Particulières qui peut préciser le règlement et être plus restrictif.

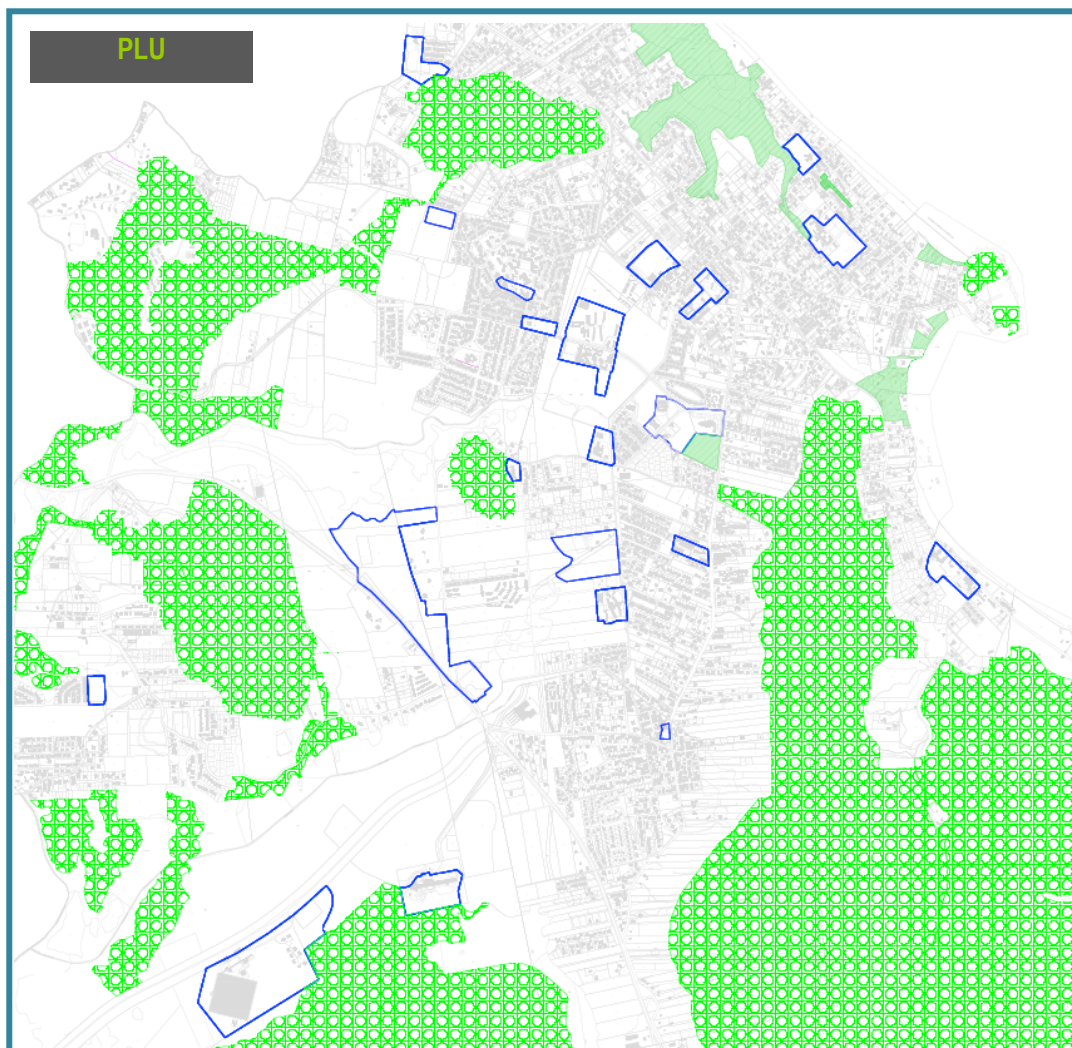
REGLEMENT

ZONE UX		
Principales évolutions de zonage	<ul style="list-style-type: none"> - Changement de dénomination : de UE et INAE (dans le POS) à UX (dans le PLU). Dans le PLU, la zone UE est réservée aux équipements publics et d'intérêt collectif. - Le PLU intègre en zone UX des espaces, pour l'essentiel déjà occupés, de la 1ère phase du Parc d'Activités Économiques ou les installations du Grand Port Maritime, avec quelques extensions dans des secteurs déjà desservis par les différents réseaux nécessaires à l'installation de nouvelles activités. - Une zone est également créée dans le PLU pour accueillir un projet dévolu à l'activité artisanale et à la petite industrie, en contiguïté de la RD 23 et face au futur cimetière paysager intercommunal. Des activités sont d'ores et déjà présentes sur le site correspondant qu'il convient dès lors de structurer. - Suppression du secteur UEa : réservé aux constructions portuaires et militaires. La Base Navale est reclassée en UX dans le PLU, laquelle autorise les activités industrielles et portuaires. - Suppression du secteur UEb : autorisation uniquement de bureaux sous réserve d'être liés aux activités autorisées dans la zone et sous condition de l'accord préalable de la DRIRE. Ce secteur, lié aux activités de la SARA, est concerné par un PPR Technologique en cours d'élaboration. Une fois approuvé, les règles du PPR s'appliqueront, d'où la suppression de ce secteur spécifique identifié au POS avec son rattachement à la zone UX du PLU. 	
Articles	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	Interdit Tout ce qui n'est pas mentionné à l'Article 2.	Les règles ont été unifiées sur l'ensemble de la zone par la suppression des secteurs UEa et UEb par rapport au POS. Il s'agit d'autoriser : <ul style="list-style-type: none"> - les activités économiques potentiellement nuisibles et ne pouvant pas être réalisées dans d'autres secteurs de la Commune ; - constituant le fondement du secteur de Dégrad des Cannes (industrie, port de commerce,...) ; - les constructions annexes liées à ces activités (bureaux, logements de fonction,...) et nécessaires au fonctionnement de la zone.
	Autorisé sous conditions <ul style="list-style-type: none"> - les constructions, lotissements et opérations d'ensemble à usage d'activités artisanales ou industrielles, de commerces et d'entrepôts ; - les constructions et installations nécessaires aux activités portuaires et militaires ; - les constructions à usage de bureaux liées aux activités autorisées dans la zone et aux besoins de développement du secteur de Dégrad des Cannes ; - les constructions à usage d'habitation, à condition : <ul style="list-style-type: none"> • qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage,...) ; • qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux activités et établissements auxquels elles sont liées ; • que leur surface de plancher n'excède pas 50 m² ; • qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité et limitées à un seul logement par activité. - les zones de stockage ou dépôts de matériaux, sous réserve d'être intégrés dans des dispositifs paysagers ; - les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, eau potable, télécommunications, assainissement des eaux usées et des eaux pluviales,...) sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ; - les constructions relatives à des commerces de bouche, à des services de proximité en lien avec la vocation première de la zone ou à des commerces de détail. 	
Article 3 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées	Les règles sont celles du Code de l'Urbanisme avec quelques ajouts : <ul style="list-style-type: none"> • Le portail sera implanté en retrait l'alignement. • Lorsque le terrain est riverain d'une route départementale et d'une autre voie publique ou privée, l'accès à la route départementale peut être interdit. • Pour des raisons de sécurité, aucune opération autre que les équipements nécessaires à la voie (station-service, garage) ne peut prendre accès sur la RD 23 en dehors des carrefours prévus à cet effet. • Aucune opération ne peut prendre accès sur un sentier touristique ou un chemin piétonnier. • Les voies nouvelles auront une emprise minimale de 12 mètres dont 8 mètres de chaussée. • La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. • Le déchargement des marchandises doit se faire sur la parcelle. 	Reprise des règles du POS avec quelques adaptations : <ul style="list-style-type: none"> - Implantation du portail en recul pour éviter la gêne vis-à-vis de la circulation sur les voies publiques. - Accès potentiellement interdits sur les RD : éviter les accès directs lorsqu'une autre solution est possible. - Favoriser le regroupement des accès sur les voies les moins dangereuses.

Articles	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
Article 4 - Desserte par les réseaux	Des dispositifs de traitement et de recueil des eaux pluviales à ciel ouvert peuvent être imposés, notamment pour les opérations entreprises sur des terrains de plus de 10 000 m². En cas de création de dispositifs de gestion des eaux pluviales, ceux-ci doivent être paysagés.	Reprise des règles du POS avec la mise en place d'une règle supplémentaire concernant le pluvial dans ce secteur où l'imperméabilisation est forte (emprise au sol des bâtiments importante, stationnements, aire de stockage et de chargement). Une gestion des eaux pluviales en aérien est possible, mais dans ce cas leur intégration paysagère doit être prise en compte.
Article 5 – Implantation par rapports aux voies et emprises publiques	Les constructions et installations ne pourront être édifiées à moins de : - 35 mètres de l'axe de la RD 23 ; - 20 mètres de l'axe de la RD 1 ; - 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ; - 20 mètres des berges et canaux. Les zones de stockage ou dépôts de matériaux ne pourront pas être implantés en front de voie publique, sauf s'ils sont intégrés dans des dispositifs paysagers.	Reprise des règles du POS : - Règlement édicté en fonction de la hiérarchie des voies publiques considérées. - Préserver la Trame Verte et Bleue par un éloignement important vis-à-vis des berges et des canaux. Avec une adaptation : - Interdire les co-visibilités sur les aires de stockage depuis les voies publiques, pour éviter une dégradation des paysages.
Article 6 – Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions, hors débords de toiture, doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la largeur des marges d'isolement soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Les constructions, débords de toiture compris et sauf aménagement spécifique permettant l'entretien des ouvrages et espaces concernés, devront respecter un recul de 10 mètres minimum vis-à-vis des berges de canaux, des rives de cours d'eau, des zones humides ou boisées. Cette marge, mesurée à l'égout du toit, sera portée à la hauteur des bâtiments sans pouvoir être inférieure à 20 mètres en limite des zones destinées à l'habitation.	Imposer un recul systématique, les constructions étant volumineuses, pour éviter les conflits d'usage notamment.
Articles 7, 8, 9 - Implantation, emprise au sol et hauteur	- Articles 7 et 9 non réglementés. - Toutefois, une hauteur maximale pourra éventuellement être imposée pour les constructions et installations situées en front de Route Départementale. - L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la superficie du terrain.	Ne pas bloquer les projets de construction d'activités en ne fixant pas de limite de densité, ni de hauteur maximum.
Article 10 – Aspect extérieur des constructions	Règles spécifiques en matière de clôtures, d'aspects architecturaux (aspects des constructions, façades) et d'optimisation des lieux de déchets en accord avec la vocation de la zone.	Adaptation par rapport au POS grâce à la mise en place de plusieurs règles permettant d'assurer une meilleure intégration paysagère des constructions.
Article 11 - Stationnement	Règles générales issues du Code de l'Urbanisme avec quelques préconisations supplémentaires : - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées ou fractionnées en unités d'une superficie maximale de 500 m² par des plantations en haies ou des mouvements de terrains.	- Atténuer l'impact des parkings et de constructions sur le paysage environnant et favoriser leur intégration paysagère.
Article 12 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	A l'exception des activités portuaires, au moins 10 % de la surface des parcelles, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Les marges de recul par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran. Des plantations faisant écran peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre et les dépôts.	- Favoriser la création de stationnements les plus perméables possibles pour une meilleure gestion du pluvial sur le secteur de Dégrad des Cannes. - Favoriser l'intégration paysagère en incitant aux plantations formant écran.
Article 13 – Performances énergétiques	Les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation concernant la thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.	Favoriser la performance énergétique des bâtiments.
Article 14- Communications	Les constructions devront être desservies par la fibre optique, dans le respect de la réglementation.	Favoriser le déploiement de la fibre optique.

2.5. LA ZONE UE

ZONAGE



C'est une zone réservée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs.

Elle correspond aux sites d'implantation de grands équipements comme un cimetière paysager, des établissements scolaires, des superstructures dédiées aux loisirs ou à la culture,...

Évolution par rapport au POS

- Il s'agit d'une zone créée dans le PLU afin d'identifier et de conforter des lieux d'équipements structurants pour la Commune. Ces secteurs sont entièrement dédiés aux constructions et installations à vocation d'équipement public et d'intérêt collectif.
- Les zones UE du PLU sont issues de diverses zones du POS :
 - INA : centre pénitentiaire et lycée Léon-Gontran Damas,
 - IINA : Hôtel de Ville, lycée Lama-Prévot, collège Auguste Dédé et autres édifices publics,
 - NC : projet de cimetière paysager intercommunal.

REGLEMENT

ZONE UE		
Principales évolutions de zonage	Création de la zone dans le PLU. Les règles mises en place n'existent donc pas dans le POS.	
Articles	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	Interdit <ul style="list-style-type: none"> les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées à l'Article 2 ; les constructions destinées à l'artisanat ; les constructions destinées à l'industrie ; les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ; les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ; les constructions à vocation de bureaux, de commerces, de services et d'hôtellerie autres que celles mentionnées à l'Article 2 ; les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toutes natures, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante ou projetée et régulièrement autorisée ou déclarée sur l'unité foncière concernée. Autorisé sous conditions <ul style="list-style-type: none"> les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage, logement de fonction, logement du personnel,...) ; les constructions à usage de bureaux, de commerce, de services et d'hôtellerie à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone ; 	<ul style="list-style-type: none"> Création d'une zone UE dans le PLU pour conforter les principaux pôles d'équipement de la Commune en vue d'affirmer leur vocation. Proscrire l'artisanat, l'industrie, l'entrepôt, l'agriculture, les activités forestières et les autres activités potentiellement incompatibles dans ces secteurs, pour y éviter le mitage et ne pas bloquer une éventuelle création ou extension d'une structure existante. Éviter les éventuels conflits d'usage en favorisant la vocation publique des zones, même si une certaine mixité reste admise (habitat lié à une fonction de gardiennage, bureaux, commerces, hôtellerie sous conditions).
	Article 3 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées <p>Les règles sont celles du Code de l'Urbanisme avec quelques ajouts :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le portail sera implanté, sauf autorisation contraire du gestionnaire, en retrait l'alignement de manière à ne pas gêner la circulation sur les voies ouvertes à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain d'une route départementale et d'une autre voie publique ou privée, l'accès à la route départementale peut être interdit. Aucune opération ne peut prendre accès sur un sentier touristique ou un chemin piétonnier. Les voies nouvelles auront une emprise minimale de 8 mètres dont 5 mètres de chaussée, sauf conditions de circulation internes particulières (sens unique,...). Cette largeur pourra être portée à 10 mètres et plus en fonction des caractéristiques du projet. La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. 	<ul style="list-style-type: none"> Reprise des règles des zones UC et UD pour favoriser des opérations sécurisées en termes d'accès et assurer une circulation fluide à leurs abords.

Articles	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
Article 5 – Implantation par rapports aux voies et emprises publiques	<p>Par rapport aux voies départementales Implantation à 35 mètres au moins de l'axe de la RD 23 et de la RD 24. Les constructions devront s'implanter à au moins 15 mètres de l'axe des autres voies départementales ainsi que le long du Boulevard Docteur Edmard Lama, de l'Avenue Jean Michotte, de l'Avenue Mome Coco et de l'Avenue Gustave Charlery. Elles ne pourront pas, par ailleurs, être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies précédemment mentionnées.</p> <p>Par rapport aux autres voies et emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement ; - soit en retrait de 3 mètres au minimum de l'alignement. <p>Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour l'extension des constructions existantes ; - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. 	<ul style="list-style-type: none"> · Éviter les nuisances liées au trafic automobile sur les axes principaux. · Permettre l'implantation à l'alignement sur les axes secondaires pour ne pas bloquer d'éventuels projets de création ou d'extension. · Dérogation dans le cas d'extension de l'existant et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
Article 6 – Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et également aux annexes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Imposer un recul systématique, les constructions étant le plus souvent volumineuses, notamment pour éviter les conflits d'usage (habitat, équipements). · Dérogation dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
Articles 7, 8, 9 - Implantation, emprise au sol et hauteur	Non réglementés.	<p>Ne pas contraindre les projets d'équipements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En ne fixant pas de limite de densité, ni de hauteur maximale, les projets de ce type étant souvent hauts et volumineux. - En permettant, par des règles très générales au niveau de l'Article 11, de laisser la place à des projets innovants d'un point de vue architectural.
Article 10 – Aspect extérieur des constructions	L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.	
Article 11 - Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage de bureaux et d'équipements publics : 1 place pour 30 m² de surface de plancher. - Pour les constructions à usage de commerce mais également les salles de jeux, de spectacle, de dancing : 1 place pour 20 m² de surface de plancher. - Pour les constructions à destination d'hôtellerie : 1 place de stationnement par chambre d'hôtel. - Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 10m² de surface de salle. - Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins. 	<ul style="list-style-type: none"> · Pour les constructions qui n'ont pas vocation publique, respecter des prescriptions proches de celles des zones UC et UD dans un souci d'équité et de cohérence urbaine. · Favoriser la création de stationnements deux-roues pour encourager les déplacements doux au sein de ces zones à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif
Article 12 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	<p>Les aires de stationnement en surface comportant plus de 10 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 10 emplacements.</p> <p>Les haies devront être composées d'essences locales.</p> <p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement (au sein des espaces publics) doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface.</p> <p>Des plantations formant écran peuvent être imposées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Favoriser une bonne intégration paysagère des constructions au sein de ces zones. · Étant donné la vocation des zones, imposer la création d'espaces communs pour permettre le lien social, la rencontre. · Limiter l'imperméabilisation des sols. · Prévenir les conflits de voisinage en favorisant les plantations écran.
Article 13 – Performances énergétiques	Les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation concernant la thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.	Favoriser la performance énergétique des bâtiments.

Articles	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
Article 14- Communications	Non réglementé.	Ne pas bloquer les projets de construction d'équipements d'intérêt collectif.

3. JUSTIFICATIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES A URBANISER « AU »

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts, à terme, à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement qui existent à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par lesdites Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement qui existent à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme ».

LES ZONES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

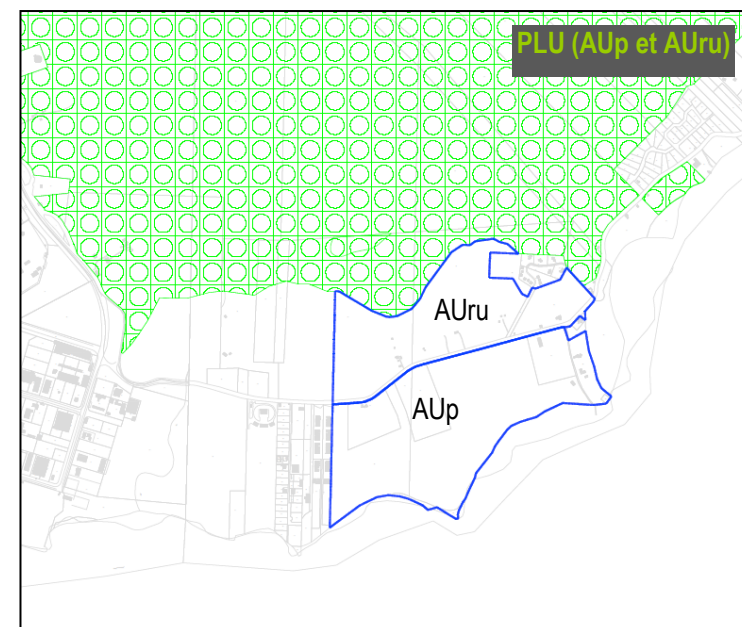
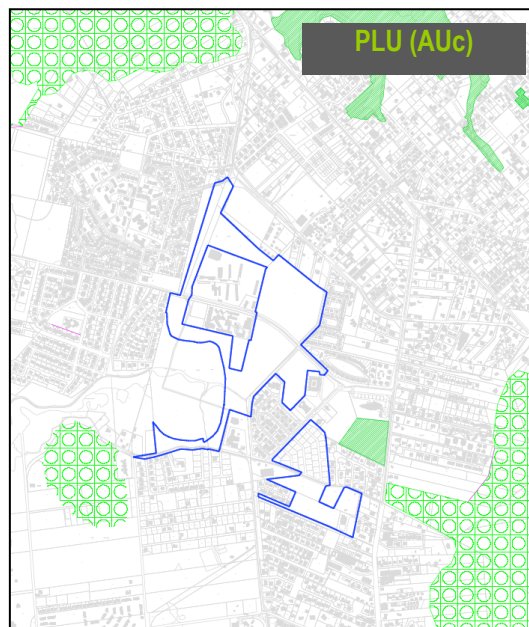
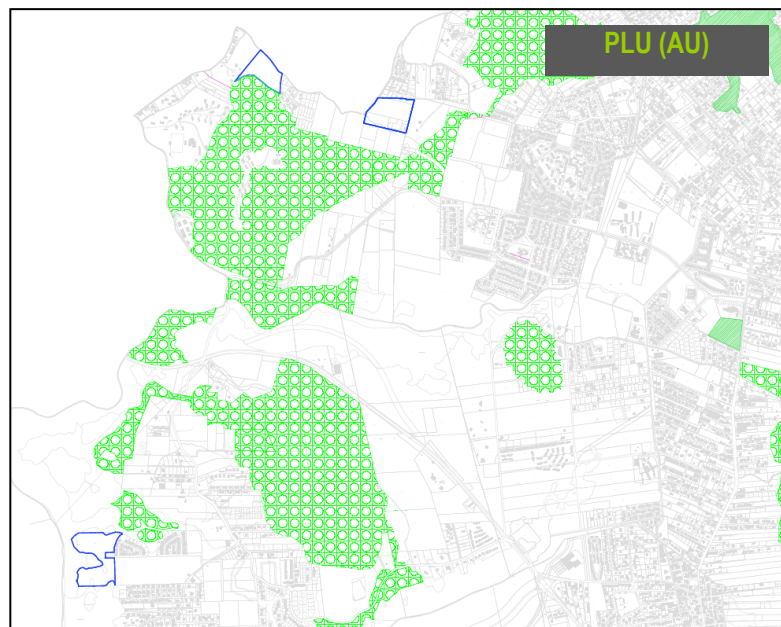
- La zone **AU** : zone d'urbanisation prioritaire à vocation principale d'habitat, soumise à opération d'ensemble devant être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Cette zone comporte un secteur **AUc**, réservé au projet de Cœur de Ville du Moulin à Vent avec des prescriptions réglementaires adaptées à la centralité recherchée, un secteur **AUp** réservé au projet de Quartier des Pêcheurs à proximité de la Pointe Mahury et un secteur **AUru**, correspondant aux zones d'habitat spontané des Manguiers ou à certains flancs de la Montagne du Tigre, visés par des opérations de renouvellement urbain.
- La zone **AUZ** : zone d'urbanisation prioritaire à vocation principale d'habitat de l'Écoquartier, soumise à un projet de ZAC.
- La zone **2AU** : zone d'urbanisation différée (ouverture soumise à une modification du PLU) à vocation principale d'habitat. Ces zones aux surfaces particulièrement importantes sont à ce jour insuffisamment équipées (superstructures, eau potable et gestion des eaux pluviales, desserte viaire, assainissement des eaux usées, électricité,...) pour être ouvertes à l'urbanisation à court terme.

LES ZONES A VOCATION PRINCIPALE AUTRE QUE L'HABITAT (COMMERCE, EQUIPEMENTS PUBLICS, LOISIRS, TOURISME, ARTISANAT,...)

- La zone **AUE** : zone d'urbanisation future à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif. Elle a pour objectif d'accueillir les futurs équipements structurants de la Commune à court, moyen et long termes.
- La zone **AUX** : zone d'urbanisation future à vocation d'activité. Elle prévoit des espaces pour la mise en place de nouvelles zones d'activités communales et intercommunales. Elle intègre un secteur **AUXp** dédié, sous réserve des contraintes notamment inhérentes au Plan de Prévention des Risques d'Inondations de l'Ile de Cayenne, aux extensions des installations du Grand Port Maritime à Dégrad des Cannes.
- La zone **AUT** : zone d'urbanisation destinée à des activités liées au tourisme et aux loisirs à proximité de la Montagne du Mahury et du bord de mer.

3.1. DELIMITATION DES ZONES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (AU, AUZ ET 2AU)

LA ZONE AU ET SES SECTEURS (AUp, AUc ET AUru)

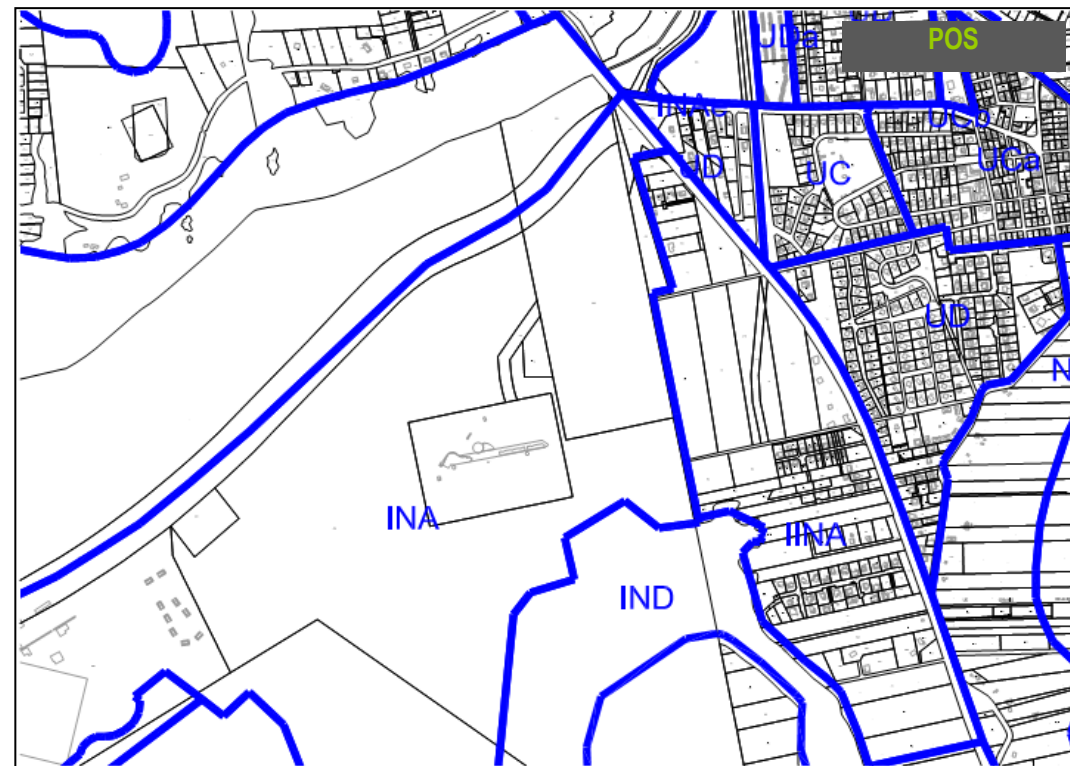
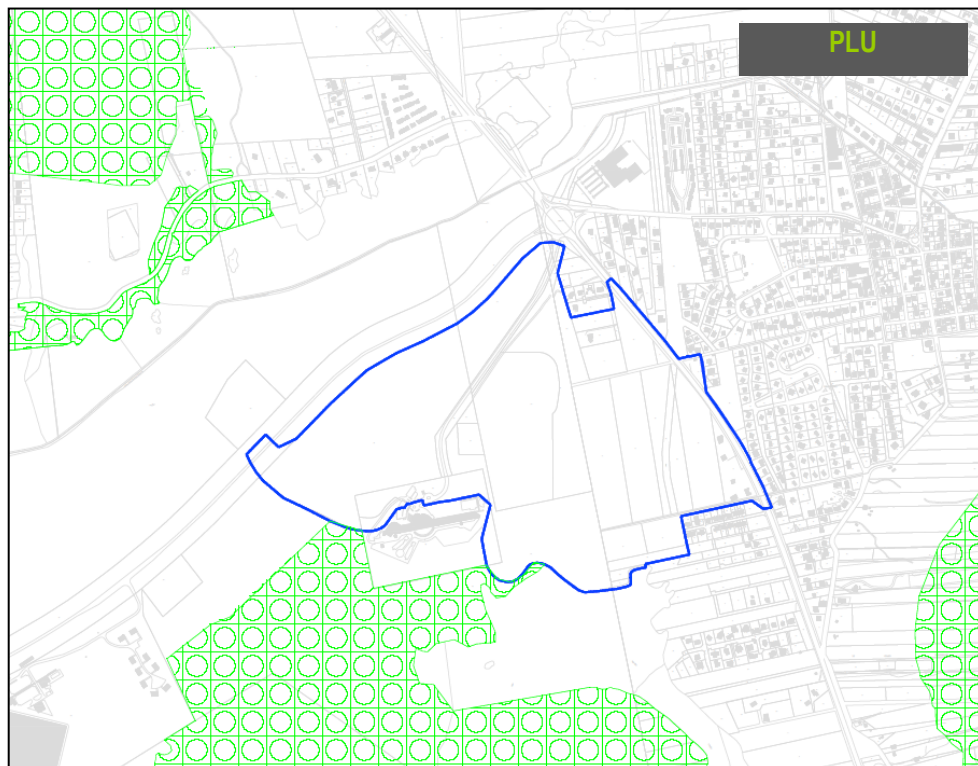


C'est une zone réservée à l'extension maîtrisée de l'urbanisation qui est mise en place dans des secteurs dont l'aménagement et la desserte par les réseaux supposent la conduite d'opérations d'ensemble cohérentes, compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixées.

L'objectif principal est d'y conduire des programmes mixtes pouvant mêler logements, commerces et services de proximité, avec une domination de la vocation résidentielle plus ou moins affirmée en fonction des espaces identifiés.

Trois secteurs ont été institués au sein de la zone AU (AUc, AUp et AUru). Ils se distinguent par des dispositions particulières concernant les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol, l'implantation et le gabarit des constructions. Les individualisations opérées sont destinées à prendre en compte les spécificités des contextes locaux ainsi que les orientations du projet de la Commune.

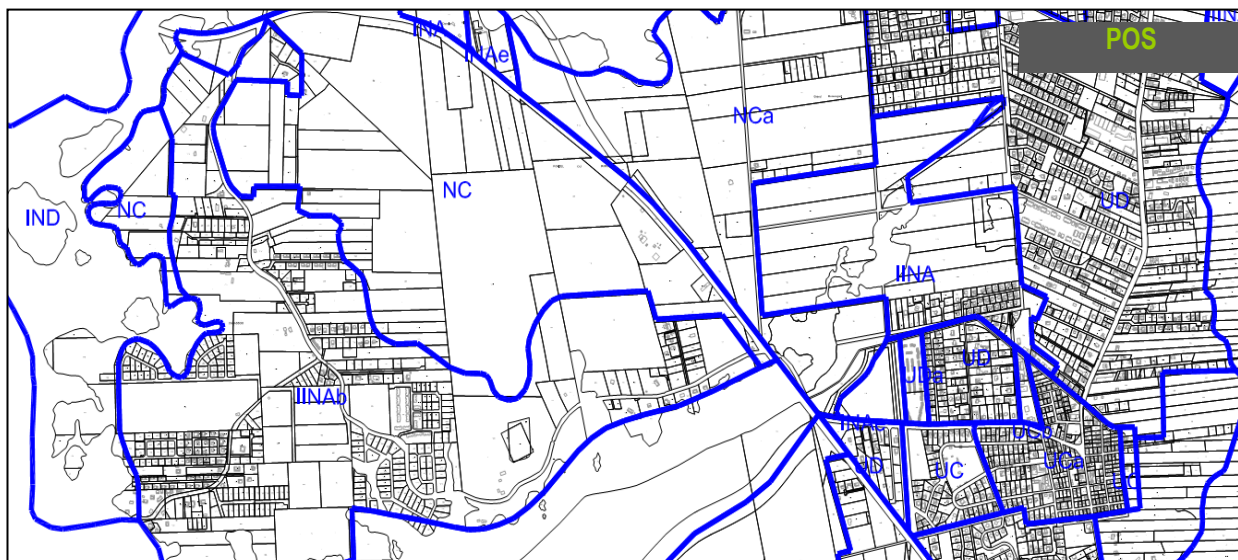
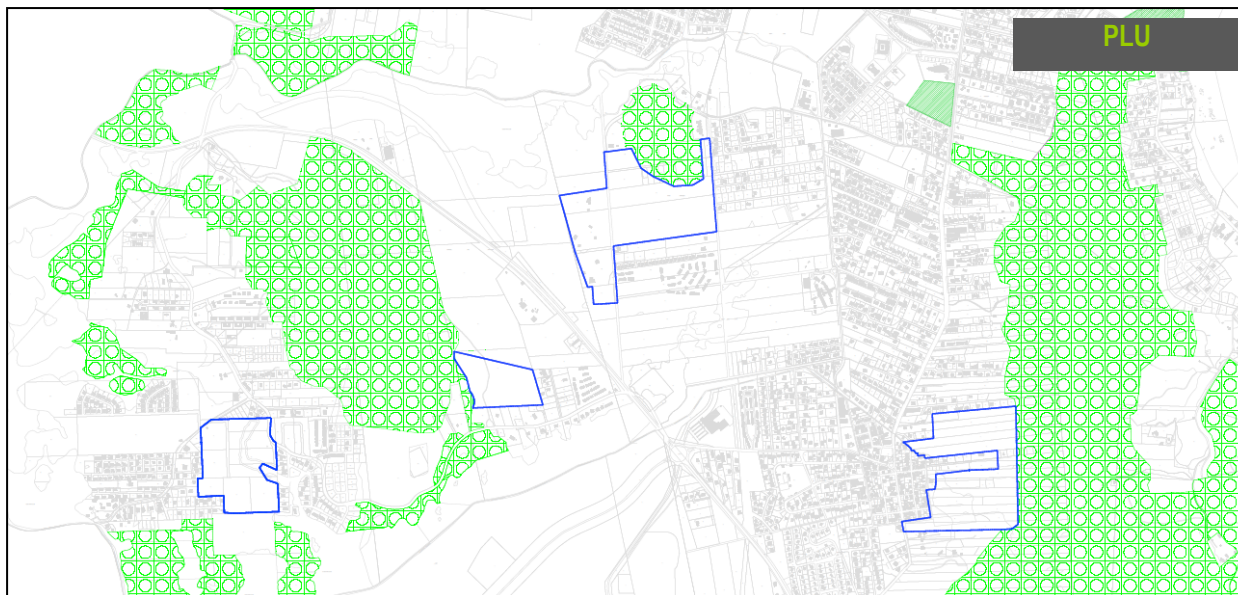
LA ZONE AUZ



La zone AUZ est créée en vue de permettre l'aménagement de l'Écoquartier de Rémire-Montjoly. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, à court et moyen terme, avec pour vocations principales habitat et équipements associés à des commerces et des activités dans un principe de mixité fonctionnelle.

Les dispositions adoptées visent à en faire un quartier exemplaire à l'échelle de la Commune, à même de répondre aux défis du développement durable du territoire. Cette ambition se traduit par diverses prescriptions destinées à limiter l'impact du programme sur l'environnement, telles que le raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement ou la création d'espaces verts généreux (30 % de la surface aménagée). La densité recherchée ainsi que la mixité fonctionnelle encouragée visent à favoriser la fréquentation de commerces et services de proximité implantés au sein même du quartier, de manière à limiter le recours à l'automobile et les émissions de gaz à effet de serre qui y sont associées.

LA ZONE 2AU



La zone 2AU est créée en vue de permettre l'aménagement et la structuration à long terme du quartier d'Attila-Cabassou ainsi que de terrains à l'est du Bourg de Rémire ou le long de l'Avenue Morne Coco. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est soumise à une modification ultérieure du Plan Local d'Urbanisme.

L'objectif est d'afficher l'intention de la Commune d'urbaniser sereinement et à moyen terme ces quartiers, qui pâtiennent actuellement et pour certains de problématiques d'enclavement ou de sous-équipement.

Les règles fixées visent globalement à temporiser le développement urbain dans les secteurs correspondants, dans l'attente d'une modification ultérieure du PLU.

Seules les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'implantation des équipements et à la desserte préalable par les réseaux sont admises dans la zone.

3.2. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES POUR LES ZONES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT : AU, AUZ ET 2AU

ZONES	Principales évolutions de zonage par rapport au POS et justifications
ZONE AU / Secteurs AUc, AUru et AUp	- AU MONT SEC et AU TARZAN : zone NC du POS
	Ces deux secteurs jouxtent et font face à des zones densément urbanisées (Cayenne : Route de Tarzan, Route des Encens,...). Leur classement en zone AU permet de conforter l'urbanisation dans des espaces déjà significativement occupés et parfois assujettis à la pression de l'habitat spontané.
	- AU ROROTA : zone IINAb du POS
	Elle était déjà classée en zone IINAb au POS et vouée à être urbanisée relativement densément et sous forme d'opération d'ensemble. Le PLU vient donc simplement conforter la vocation de ce secteur, déjà affichée dans le POS, en l'organisant davantage.
	- AUc MOULIN A VENT : zones UC, UD, INAa et IINAb du POS
	Cet espace était classé dans différentes zones et secteurs du PLU, tous constructibles, mais sans unité. L'objectif du PLU a été d'incorporer le parcellaire correspondant, localisé autour de l'Hôtel de Ville et de différents équipements publics, dans un secteur spécifique pour y favoriser un quartier structurant à l'échelle de l'agglomération qui accueille commerces, équipements culturels, services, espaces publics et habitat. Sur ce secteur, les constructions peuvent monter en R+3 contrairement au reste de la zone AU où seul le R+2 est autorisé.
	- AUp QUARTIER DES PECHEURS : zones IINAa et IIND du POS
ZONE AUZ	Il s'agit d'une zone créée dans le PLU pour accueillir, sur des terrains essentiellement publics, un projet structurant tourné vers la valorisation des ressources liées à l'océan : pêche, tourisme, artisanat,... Une petite partie du secteur AUp recouvre des terres classées en IIND (frange littorale) car le projet nécessite la mise en place de structures spécifiques (quais, plate-forme,...) sur le front de mer. La majeure partie du secteur AUp était classée en zone IINAa, destinée à être construite dans le cadre d'une opération d'ensemble et à accueillir un développement urbain relativement dense (superficie minimale des parcelles de 200 m²). Le reclassement en secteur AUp assure à ce dernier une urbanisation moindre et une vocation mixte, davantage en accord avec sa localisation et ses sensibilités.
	- AUru ZONE DES MANGUIERS et TIGRE-TARZAN
ZONE 2AU	Les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Elles peuvent être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction nouvelle est envisagée (Article L. 151-10 du Code de l'Urbanisme).
	- ECOQUARTIER DE REMIRE-MONTJOLY : zones INA et IINA du POS
ZONE 2AU	Cette zone était déjà classée constructible au POS. Le PLU a conforté cette vocation et a adapté le règlement au projet d'Écoquartier. La zone AUZ du PLU reprend le périmètre de la ZAC, qui est inférieur à la surface classée en zone INA au POS.
	- 2AU REMIRE : zones UC, UD et NB du POS
	La majeure partie de l'espace correspondant était classée en zone NB dans le POS. Le PLU a reclassé ce secteur situé face au Bourg de Remire en zone 2AU, eu égard à la nécessité de temporiser et de structurer le développement de la zone compte tenu, notamment, de ses contraintes hydrauliques et de ses difficultés d'accès.
ZONE 2AU	- 2AU ATTILA-CABASSOU : zones UD, IINAb et IND
	L'essentiel des zones d'Attila-Cabassou a été classé en zone 2AU dans le PLU afin de conditionner la poursuite du développement de ce secteur communal à la restructuration de la voie départementale correspondante, à la réalisation des équipements de superstructures nécessaires ainsi qu'à la mise à niveau des différents réseaux. L'essentiel des espaces afférents étaient classés constructibles dans le POS.

Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
AU / AUc / AUru / AUp	<p>INTERDIT</p> <p>Dans l'ensemble de la zone</p> <p>Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.</p> <p>Dans la zone AU et les secteurs AUc et AUru</p> <p>Les constructions destinées à la fonction principale d'entrepôt.</p> <p>AUTORISE SOUS CONDITION</p> <p>Dans l'ensemble de la zone AU</p> <p>Sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'hôtellerie, d'équipement public et d'intérêt collectif, de loisirs et de culte, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées ; - les opérations d'ensemble à usage d'habitation, sous réserve d'être intégrées à des opérations d'ensemble avec la condition d'offrir un aménagement cohérent du terrain d'assiette concerné et que la surface de plancher affectée à la production de logements sociaux corresponde à : <ul style="list-style-type: none"> - 30 % de la surface de plancher totale de l'opération, affectée à l'habitat, dans la zone AU Mont Sec ; - 25 % de la surface de plancher totale de l'opération, affectée à l'habitat, dans la zone AU Manguiers ; - 25 % de la surface de plancher totale de l'opération, affectée à l'habitat, dans le secteur AUp et le secteur AUc Moulin à Vent.. <p>Dans le secteur AUp</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage artisanal ou industriel. - Les constructions et installations nécessaires aux activités portuaires, à la pêche, à la plaisance ou à la pratique de sports et loisirs sous réserve d'être compatibles avec la vocation du secteur. <p>Dans le secteur AUru</p> <p>Les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Elles peuvent être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments sur le terrain où l'implantation de la construction nouvelle est envisagée.</p>	<p>Globalement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU introduit l'obligation de créer des logements sociaux dans les zones AU afin de se mettre en compatibilité avec la Loi SRU, le SCoT et le PLH. - Simplification et suppression des règles relatives à d'autres Articles du règlement, comme la référence aux parcs de stationnement par exemple. - Mise en place de l'interdiction des exploitations agricoles et forestières : il n'en est pas fait mention dans le POS. <p>Zones INA</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression de l'obligation : l'opération doit porter sur 1 ha minimum. - Cette règle difficilement justifiable en raison de l'effet de seuil induit par les 1 ha n'est pas conservée. Des opérations peuvent être cohérentes et de qualité, même si elles sont inférieures à 1 ha. - Suppression de l'obligation : les équipements publics et les constructions annexes liées à leur fonctionnement, sous réserve que les équipements nécessaires soient réalisés par la Collectivité. - Cette phrase pouvant porter à confusion, notamment dans le cadre de ZAC où les équipements publics peuvent être supportés financièrement par la Collectivité et l'aménageur, a donc été supprimée. <p>Zones IINA</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression de la possibilité de réaliser des constructions à usage d'habitation, de commerce, d'hôtel, de bureaux et de services au coup par coup. - Dans le PLU, seules les opérations d'ensemble sont permises, pour favoriser l'émergence d'aménagements homogènes et cohérents. - Suppression de l'interdiction relative aux carrières, aux terrains de camping et de caravanning : ni l'objet, ni le rôle du PLU.
AUZ	<p>INTERDIT</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière. - Les constructions destinées à l'activité industrielle. <p>AUTORISE SOUS CONDITION EN AUZ</p> <p>Sous réserve d'être compatibles avec les documents de prescriptions architecturales, urbaines ou paysagères du projet d'Écoquartier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation à condition de se conformer aux prescriptions définies pour l'Écoquartier. - Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'hôtellerie, d'équipement public et d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées. - Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone et pleinement compatibles avec le voisinage des zones habitées. 	

2AU	INTERDIT	
	Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visés à l'Article 2.	
	AUTORISE SOUS CONDITION	
	Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eau pluviale et eaux usées,...) ou des établissements et occupations d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de l'espace concerné et de rester compatibles avec la vocation de la zone.	

Article 3 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
AU / AUc / AUru / AUp	Accès Règles générales, en dehors de précisions inhérentes à leurs dimensions (Code de l'Urbanisme). Voies nouvelles L'emprise minimale des voies, juxtaposant des modes de déplacement motorisés et doux, avec d'éventuels stationnements en accotements devra être : <ul style="list-style-type: none"> - voies de dessertes internes : 9 mètres ; - voies secondaires : 15 mètres ; - voies principales structurantes : 20 mètres. Les voies autorisées sans site propre pour les modes de déplacements doux et sans stationnements en accotements devront avoir des emprises minimales de : <ul style="list-style-type: none"> - 5 mètres lorsqu'il y a jusqu'à 4 logements à desservir, avec une largeur minimale de chaussée de 3.6 mètres ; - 8 mètres lorsqu'il y a plus de 4 logements à desservir, avec une largeur minimale de chaussée de 5 mètres. Toute nouvelle voie devra être conforme aux lois et dispositions relatives à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.	<ul style="list-style-type: none"> - Sur la zone AUZ de l'Écoquartier, le PLU ne met pas de règle stricte, car celle-ci sera aménagée par le biais d'une ZAC et du Cahier des Charges qui l'accompagne. Mettre des règles spécifiques pourrait aller à l'encontre du projet d'aménagement, qui a fait l'objet d'un concours d'architecture et de réflexions approfondies. - Sur la zone AU : <ul style="list-style-type: none"> · des règles d'emprise minimale confortables ont été définies pour les voies nouvelles, afin d'assurer des voiries de gabarit suffisant et surtout de prévoir des cheminements doux, qui font souvent défaut dans les opérations jusqu'alors entreprises sur le territoire communal ; · les emprises minimales du POS ont été maintenues, pour les voies sans cheminements doux ; · la possibilité d'interdire les accès sur les RD ou RN a été supprimée et remplacée par d'autres dispositions ; · l'interdiction d'accès sur les sentiers touristiques a été supprimée. Les règles des voiries et d'accès du PLU doivent se lire avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui hiérarchisent les voies et préconisent leur tracé, ainsi que les accès (positionnement, nombre,...). Par conséquent, il n'était pas utile de maintenir toutes les règles du POS. - Prise en compte des évolutions législatives, notamment vis-à-vis de la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées.
	AUZ Règles générales pour les accès et les voies nouvelles (Code de l'Urbanisme).	
	2AU Non réglementé.	
Article 4 - Desserte par les réseaux	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
AU / AUc / AUru / AUp	Règles générales exposées dans le Chapitre prescriptions communes à l'ensemble des zones.	<ul style="list-style-type: none"> - Globalement, les règles du POS ont été reprises et renforcées par des prescriptions concernant les déchets, la défense contre l'incendie ou l'éclairage public. - L'Écoquartier est associé à la création d'une lagune de traitement des eaux usées qui permet d'assurer le raccordement des futures constructions. - Le POS prévoyait les deux solutions (assainissement collectif ou individuel si le collectif n'existe pas).
	AUZ Concernant l'assainissement, obligation de raccordement à un réseau collectif.	
	2AU Non réglementé.	

Article 5 - Implantation par rapports aux voies et emprises publiques	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
AU / AUc / AUru / AUp	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation à 15 mètres au minimum de l'axe de la Route des Plages (RD1), du Boulevard Nelson Mandela (Route de Rémire - RD2), de l'Avenue Cyprien Gildon et du Boulevard Dr Edmard Lama. - Le long de la Route des Encens, de la Route de Tarzan, de l'Avenue Morne Coco, du Chemin du Mont Saint-Martin, de la liaison Lindor-Encens, de la Route du Mahury, de la Rue Bois Arouna et de la Rue Bois des Arômes, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 12 mètres de l'axe desdites voies. - Pour l'ensemble des voies précédemment mentionnées, les constructions ne pourront pas, de plus, être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement. - Le long des autres voies, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des rues, de l'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées. - Toutefois, en secteur AUc, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 mètres au minimum de l'alignement. Une implantation autre peut être également autorisée en cas de discipline architecturale ou de composition urbaine particulières. - Dans le cas de voies de moins de 10 mètres d'emprise, les constructions devront s'implanter à 5 mètres, au minimum, de l'axe. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics 	<ul style="list-style-type: none"> - Réduction à 12 mètres minimum dans des secteurs spécifiques en cohérence avec les opérations projetées et en cours afin de favoriser une plus grande densité sans grever les possibilités d'aménagement et de restructuration des axes considérés. - Conforter les espaces urbains et permettre une densification adaptée au contexte, en autorisant l'alignement dans la zone AUc, tout en évitant une implantation des constructions trop proches les unes des autres dans les secteurs à l'urbanisation plus aérée. - Préserver la Trame verte et Bleue et favoriser une bonne gestion du pluvial en indiquant un recul supplémentaire vis-à-vis des zones humides.
AUZ	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions devront s'implanter à 35 mètres, au minimum, de l'axe des Routes Départementales n° 23 et n° 24. - Par rapport aux autres voies les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement. 	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre aux commerces et locaux artisanaux de tirer parti de l'effet vitrine généré par la proximité des routes départementales. - Mettre à l'écart des RD les autres constructions, afin de limiter les risques et nuisances induits par la proximité de l'axe. - Favoriser une certaine densité à l'intérieur du quartier, en permettant l'alignement sur les voies de desserte.
2AU	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions devront s'implanter à 20 mètres au minimum de l'axe de la Route Départementale d'Attila-Cabassou et à 12 mètres minimum de l'axe de la Route de la Crique Fouillée, de la Route du Mahury et de l'Avenue Morne Coco. - Les constructions devront être édifiées à au moins de 3 mètres de l'alignement des autres voies privées ou publiques ouvertes à la circulation. - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. 	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter les contraintes pour les ouvrages destinés au fonctionnement des services publics. - Éviter l'implantation de constructions à proximité des axes générant ou susceptibles de générer à terme des nuisances importantes.

Article 6 - Implantation par rapport aux limites séparatives	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
AU / AUc / AUru / AUp	<p>Dans la zone AU et le secteur AUru</p> <p>Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sous conditions.</p> <p>Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, elles seront implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, lorsque les constructions comportent au plus 2 niveaux (R+1) ou avec un recul au moins égal à la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, lorsque la construction comporte 3 niveaux et plus (R+2 et plus).</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>Les constructions, débords de toiture compris et sauf aménagement spécifique permettant l'entretien des ouvrages et espaces concernés, devront respecter un recul de 5 mètres minimum vis-à-vis des berges des canaux, des rives de cours d'eau, des zones humides ou boisées.</p> <p>Dans les secteurs AUc et AUp,</p> <p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative, à condition qu'un bâtiment existant sur la parcelle voisine et ayant pièces principales qui y prennent jour, ne soit pas situé à moins de 10 mètres de ladite limite séparative ; - soit en observant une marge de recul supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Assouplissement, notamment en secteur Auc, des règles du POS, avec une plus grande liberté laissée aux constructeurs. - Permettre l'implantation en mitoyenneté, tout en évitant les atteintes à l'intimité, en soumettant cette implantation à des conditions particulières en fonction de la présence ou non d'ouvertures dans les constructions riveraines. - Dérogation dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
AUZ	<p>Implantation soit en limite séparative, soit en observant une marge de recul égale ou supérieure à 3 mètres.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la pluralité des formes urbaines au sein de l'Écoquartier, tout en permettant l'implantation de constructions denses, grâce à la mitoyenneté. - Dérogation dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
2AU	<p>Implantation soit en limite séparative, soit en observant une marge de recul égale ou supérieure à 3 mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prévoir des règles souples, pour faciliter la mise en place des réseaux et des installations techniques nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif.

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
AU / AUc / AUru / AUp	Non réglementé à l'exception de la zone AU et du secteur AUru où la distance doit être au moins égale à la hauteur totale, mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.	A «exception de la zone AU et du secteur AUru, ces Articles ne sont plus réglementés dans le PLU alors qu'ils l'étaient dans le POS. L'objectif est avant tout de faciliter la densité dans les opérations d'aménagement à venir et de permettre l'évolution ultérieure des quartiers qui seront créés.
AUZ		
2AU		
Article 8 - Emprise au sol	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
AU / AUc / AUru / AUp	<p>Dans la zone AU et le secteur AUru</p> <p>A l'exception des équipements d'intérêt collectif qui ne sont pas réglementés, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises amis hors bassins et pourtours de piscines, est limitée à 25 % de la superficie du terrain nu si la superficie de celui-ci est inférieure ou égale à 1 000 m². Elle est portée à 35 % pour les terrains régulièrement bâtis à la date d'approbation du présent règlement dont la superficie est inférieure ou égale à 1 000 m². Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 1 000 m², l'emprise au sol est limitée à 30 % de la surface de celui-ci s'il est régulièrement bâti à la date d'approbation du présent règlement et à 20 % dans le cas contraire.</p> <p>Dans le secteur AUp</p> <p>L'emprise au sol ne peut pas excéder 50 % de la superficie du terrain.</p> <p>Dans le secteur AUc</p> <p>L'emprise au sol ne peut pas excéder 70 % de la superficie du terrain.</p>	<p>Le règlement du POS ne fixait pas d'emprise au sol maximale en zone IINA. En revanche il plafonnait l'emprise au sol à 40 ou 50 % en zone INA, en fonction de l'usage des constructions. Les objectifs des nouvelles règles sont multiples :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ménager un minimum d'espaces libres dans les futures opérations d'ensemble, afin de permettre la création d'espaces verts et de limiter l'imperméabilisation. - Favoriser la densité dans l'Écoquartier et le Cœur de Ville. - Faciliter la création des réseaux et installations techniques dans les secteurs à urbanisation différée.
AUZ	L'emprise au sol ne peut pas excéder 70 % de la superficie du terrain sauf dans le cas de constructions à un usage de commerces, équipement public ou d'intérêt collectif pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée.	
2AU	Non réglementé	
Article 9 - Hauteur des constructions	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
AU / AUc / AUru / AUp	<p>La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</p> <p>Dans la zone AU et le secteur AUru</p> <p>La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 10 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, soit 3 niveaux maximum au total (R+2).</p> <p>Dans le secteur AUp</p> <p>La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 12 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage, soit 3 niveaux maximum au total (R+2).</p>	<p>La hauteur maximale fixée dans le POS était de 11 mètres au faîtage et 3 niveaux en INA ainsi qu'en IINA. La distinction établie entre les différents secteurs et le relèvement des seuils (voir leur suppression en AUZ) répond à différents objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adapter les hauteurs en fonction du contexte bâti et de la sensibilité paysagère propre à chaque secteur. - Favoriser l'occupation bâtie dans les quartiers destinés à bénéficier d'une importante densité, en particulier en AUc et en AUZ. - Faciliter la création des équipements d'intérêt collectif.

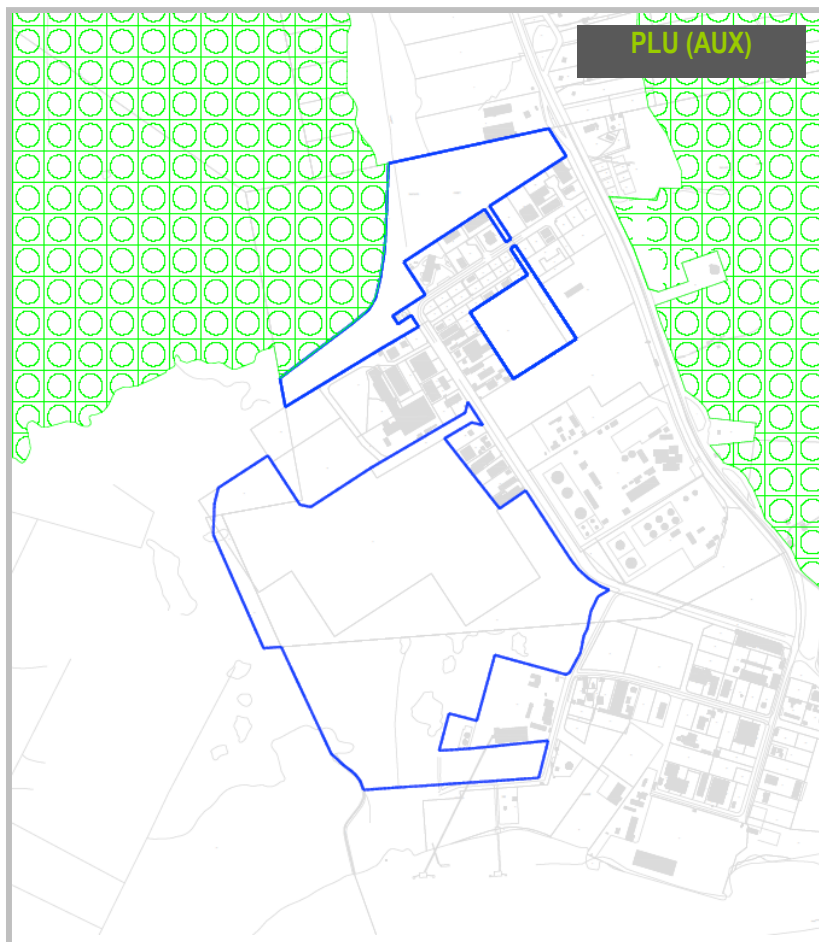
	Dans le secteur AUc La hauteur des constructions et installations majoritairement destinées à l'habitation ne pourra pas excéder 13 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage, soit 4 niveaux maximum au total (R+3).	
AUZ	Non réglementé.	
2AU		

Article 10 - Aspect extérieur des constructions	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
AU / AUc / AUru / AUp	Règles spécifiques en matière de clôtures, d'aspects architecturaux (toitures, couleurs, façades) et d'optimisation des lieux de collecte des déchets en accord avec l'identité des quartiers.	Dans le POS, seules les règles sur les clôtures et les toitures avaient été mises en place.
AUZ	Règles spécifiques en matière de clôtures, d'aspects architecturaux (toitures, adaptation au terrain) et d'optimisation des lieux de collecte des déchets en accord avec l'identité des quartiers.	- Elles ont été globalement maintenues sur les clôtures avec des ajouts (matériaux, typologies, harmonisation en entrée de ville,...).
2AU	Non réglementé.	- En matière de toitures, la pente minimale imposée par le POS est supprimée, de manière à prendre en compte l'évolution des matériaux et à permettre une plus grande liberté dans les formes architecturales. - Les autres règles ont été ajoutées par rapport au POS, pour permettre d'aller vers une plus grande homogénéité et qualité architecturale. - La rédaction adoptée dans la zone de l'Écoquartier est différente, de manière à assurer la cohérence des dispositions réglementaires avec le projet opérationnel élaboré.
Article 11 - Stationnement	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
AU / AUc / AUru / AUp	Règles spécifiques en fonction de la vocation de la construction : habitation / bureaux et équipements publics / commerce et artisanat / hôtellerie.	Le POS différenciait déjà les obligations imposées en matière de stationnement en fonction de la destination des constructions. Le PLU reprend ce principe, en l'étendant à de nouvelles destinations : - Différencier les exigences en matière de stationnement en fonction de la destination des constructions. - Prévoir des capacités en stationnement suffisantes pour éviter tout phénomène de stationnement anarchique voire dangereux le long des axes de circulation. - Anticiper les nouveaux besoins en matière de stationnement des cycles.
AUZ	Pour les constructions à usage d'habitation - 1 place de stationnement par logement jusqu'au T2 inclus. - 1.5 place de stationnement par logement au-delà du T2. Pour les constructions à usage de bureaux, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, loisirs, culte - Une place pour 60 m² de surface de plancher. - Des aires de stationnement pour les vélos doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.	
2AU	Non réglementé.	

Article 12 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
AU / AUc / AUru / AUp	Les plantations existantes à hautes tiges doivent être, autant que possible, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces adaptées. Les haies, de préférence mélangées, devront être composées d'essences locales. Les surfaces libres et les aires de stationnement devront être plantées. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 emplacements. Au moins 20 % de l'emprise de la parcelle devra rester en pleine terre et/ou être plantée. Des plantations formant écran peuvent être imposées, particulièrement le long des routes départementales, avenues ou boulevards. Pour les opérations d'ensemble de plus de 1 000 m ² de surface de plancher créée ou réalisable dans le cas des lotissements, il sera aménagé un espace collectif public planté et équipé d'un seul tenant. Cet espace, affecté en aire de jeux, de sports ou de loisirs, devra être en adéquation avec l'importance du programme au sein duquel il s'inscrit. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10 % de celle du terrain aménagé. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement (au sein des espaces publics) doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 100 m ² de cette surface.	Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations sont renforcées par rapport au POS, de manière à favoriser le maintien d'une présence végétale dans les futurs quartiers. Ces obligations diffèrent en fonction de la nature des opérations projetées. Dans le cas des zones AU, l'effort demandé concerne essentiellement les espaces collectifs (stationnement, espaces publics) tandis qu'en zone AUZ, afférente à une ZAC (dont le programme comprendra notamment des espaces verts), les règles sont focalisées vers les espaces privatifs.
AUZ	Le choix des essences végétales devra être en cohérence avec la végétation locale. Au minimum 30 % de l'emprise de la parcelle devra être maintenu en pleine terre et planté d'au moins deux arbres de haute tige. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif et dans le cas de construction à usage de commerce.	
2AU	Non réglementé.	
Article 13 - Performances énergétiques	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
AU / AUc / AUru / AUp	Les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation concernant la thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.	Favoriser la performance énergétique des bâtiments.
AUZ		
2AU		
Article 14 - Communications	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
AU / AUc / AUru / AUp	Les constructions devront être, pour l'essentiel de ces zones, desservies par la fibre optique.	Cette obligation, rendue possible par le Code de l'Urbanisme suite au Grenelle de l'Environnement, vise à favoriser le raccordement au réseau numérique très haut débit dont le déploiement est en cours.
AUZ		
2AU		

3.3. Délimitation des zones à urbaniser à vocation principale autre que l'habitat (AUX, AUT et AUE)

LA ZONE AUX

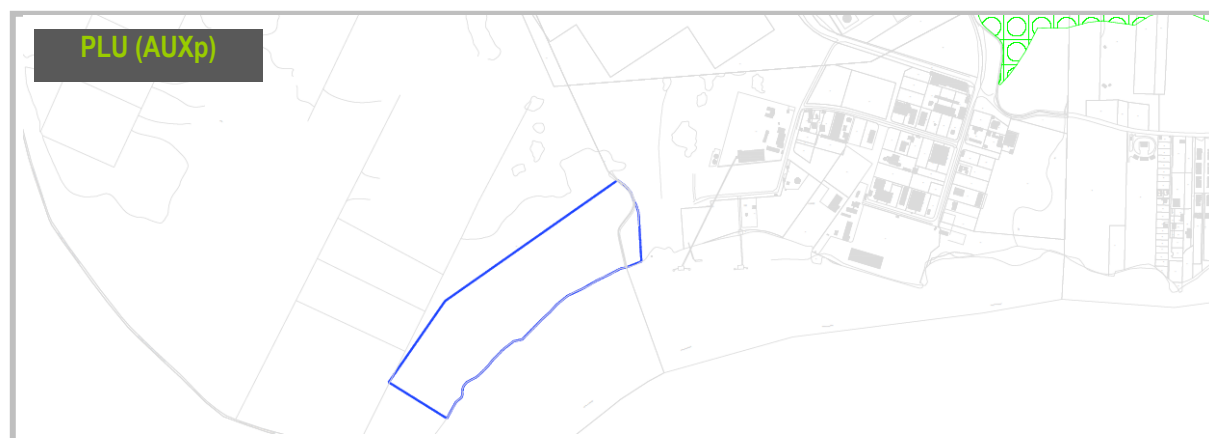


Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation future d'accueil d'activités économiques.

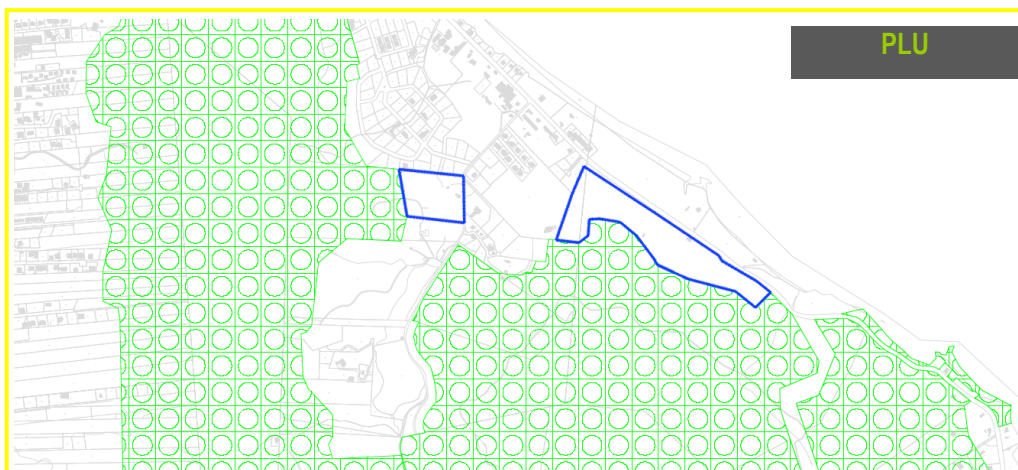
Elle correspond aux extensions programmées du Parc d'Activités Économiques (PAE) de Dégrad des Canes ainsi qu'à des espaces para-portuaires nécessaires aux activités du Grand Port Maritime de Guyane. Ces derniers, qui sont prévus par le Schéma d'Aménagement Régional entré en vigueur le 08 juillet 2016, sont individualisés au travers d'un secteur AUXp afin, notamment, de mieux prendre en compte les contraintes afférentes au Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

Les extensions sont planifiées au nord et à l'ouest des secteurs d'activités existants, en continuité de la zone industrialo-portuaire actuelle. Ces prolongements visent à satisfaire les besoins du territoire en termes de développement économique mais aussi à permettre au port de Dégrad des Canes, qui constitue le principal point d'entrée du territoire guyanais, à répondre en temps voulu à l'augmentation prévisible de son trafic.

Les espaces d'expansion du Parc d'Activités Économiques concernent un parcellaire déjà identifié par le POS.



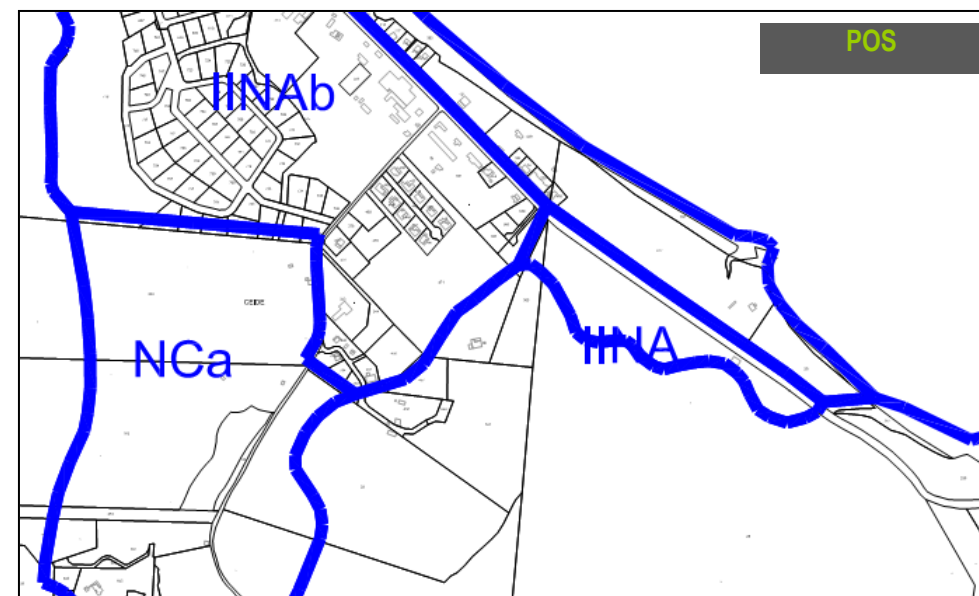
LA ZONE AUT



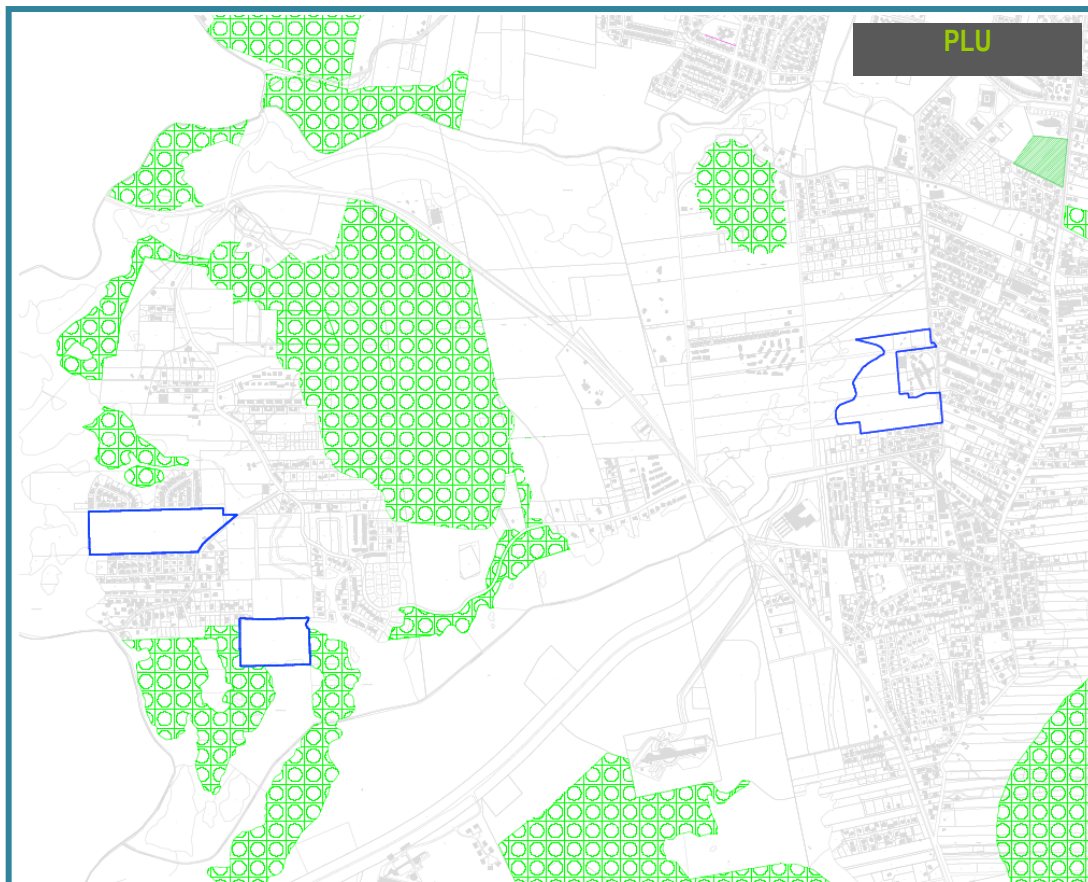
La zone AUT est une zone à urbaniser à vocation principale d'équipement et d'hébergement touristique. Elle correspond à des espaces situés en piémont de la Montagne du Mahury et de la Montagne de Rémire, à proximité de la Route des Plages et du Chemin du Rorota.

L'urbanisation de l'essentiel de cette zone, sur la base d'un périmètre légèrement différent, était d'ores et déjà prévue dans le cadre du POS. L'objectif, par la redéfinition limitative de sa vocation, est de valoriser le potentiel touristique de cette zone placée à proximité du littoral et en contiguïté d'espaces déjà urbanisés.

La zone AUT la plus significative est bordée par la Route des Plages au nord-est et par les premières pentes de la Montagne du Mahury, au sud-ouest. Par rapport au POS, le périmètre retenu dans le cadre du PLU entend permettre un développement tourné vers le tourisme et les loisirs, dans le respect des servitudes et contraintes notamment imposées par le Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrains.



LA ZONE AUE



Il s'agit d'une zone à urbaniser réservée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Les secteurs concernés sont localisés dans le secteur d'Attila-Cabassou et à proximité du collège Reeberg Néron.

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES POUR LES ZONES A VOCATION PRINCIPALE AUTRE QUE L'HABITAT : AUX, AUT ET AUE

ZONES AUX, AUT, et AUE	
ZONES	Principales évolutions de zonage par rapport au POS et justifications
ZONE AUX et secteur AUXp	<p>- AUX DEGRAD DES CANNES : zones UE, INAE /et IND dans le POS</p> <p>Le PLU a reclassé les zones destinées à l'activité sur le secteur, mais encore non construites, en zone AUX pour y favoriser les opérations d'ensemble notamment. Une partie est destinée à l'extension du PAE de Dégrad des Cannes. Le reste correspond à des espaces dévolus au développement des activités du Grand Port Maritime.</p> <p>Le PLU vient simplement conforter le classement du POS en adaptant légèrement la zone aux nouveaux besoins, s'agissant notamment de ceux qui sont liés aux projets du Grand Port Maritime (quelques espaces identifiés en zone IIND au POS ont été reclassés en AUX au PLU).</p>
ZONE AUT	<p>- AUT ROROTA : zones IINA et IIND</p> <p>Le PLU vient reclasser cette zone prévue pour être urbanisée avec un tissu urbain lâche, en espace destiné essentiellement au tourisme, à l'hôtellerie et aux loisirs, de manière à tirer davantage parti de sa localisation et à mieux prendre en compte sa sensibilité paysagère. Elle vise à accueillir un projet, moteur dans le développement touristique de la Commune, particulièrement intégré dans son environnement.</p>
ZONE AUE	<p>- AUE</p> <p>Création du PLU, destinée à permettre l'implantation de nouveaux équipements, en lien avec le développement de la Commune et l'augmentation de sa population.</p>

Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
AUX et secteur AUXp	<p>INTERDIT</p> <p>Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article 2.</p> <p>AUTORISE SOUS CONDITION</p> <p>Sous conditions :</p> <p>Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, de bureaux, liées à l'activité de la zone industrialo-militaro-portuaire.</p> <p>Les habitations sont autorisées sous conditions, si elles sont strictement liées à des fonctions de gardiennage.</p>	<p>Globalement</p> <p>- Le PLU introduit une distinction entre les différentes zones destinées à l'accueil d'activités économiques ou d'équipements, en lien avec des projets portés ou soutenus par la Commune.</p> <p>- Les règles retenues visent à encourager le développement d'activités économiques sur le territoire et reprennent en partie les dispositions du POS.</p> <p>Zone AUX et secteur AUXp</p> <p>- Les conditions relatives à l'occupation du sol en zone AUX sont semblables à celles des zones INAe et INAea du POS, l'objectif demeurant le même : assurer l'accueil d'activités dans de bonnes conditions en autorisant l'ensemble des constructions nécessaires au développement économique. De nouvelles dispositions sont mises en place dans le secteur AUX en cohérence avec les objectifs attachés au projet d'extension du Parc d'Activités Économiques de Dégrad des Cannes et des installations du Grand Port Maritime.</p>
AUT	<p>INTERDIT</p> <p>Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article 2.</p> <p>AUTORISE SOUS CONDITION</p> <p>Sous conditions :</p> <p>Les constructions à usage d'hébergement touristique ainsi que les habitations, commerces, bureaux et services liés à cette vocation.</p>	<p>Zone AUT</p> <p>- La zone est créée à l'occasion de la révision du document d'urbanisme. La majeure partie du site est classée en zone IINA au POS. L'évolution des dispositions réglementaires dans ce secteur vise à favoriser la conduite d'un projet moteur dans le développement touristique du territoire communal.</p>
AUE	<p>INTERDIT</p> <p>Sont notamment interdites les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière.</p> <p>AUTORISE SOUS CONDITION</p> <p>Sont autorisées sous conditions les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Sont également autorisées sous conditions les habitations qui sont strictement liées à des fonctions de gardiennage des occupations précitées.</p>	<p>Zone AUE</p> <p>- Cette zone est également créée suite à la révision du document d'urbanisme. L'objectif est de réserver des sites en vue de l'implantation d'équipements publics, en évitant la concurrence avec d'autres occupations du sol. Le POS ne prévoyait pas de zonage spécifique dans les zones d'urbanisation future, les équipements pouvant s'implanter sous conditions en zone INA et IINA. La création du secteur permet d'identifier plus clairement les parcelles jugées opportunes pour l'implantation des équipements et de traduire, par extension et de manière plus précise, les intentions de la Ville de Remire-Montjoly en la matière.</p>

Article 3 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
AUX et secteur AUXp	Accès Règles générales (Code de l'Urbanisme). Déchargement des marchandises Les activités supposant le déchargement de marchandises et le dépôt de conteneurs doivent prévoir sur leur parcelle des espaces dédiés à ce type d'opérations.	L'essentiel des dispositions du POS, inspirées du Code de l'Urbanisme, est conservé à l'occasion de la révision du document. L'objectif principal est d'assurer la sécurité des accès et de la desserte des constructions.
AUT	Règles générales (Code de l'Urbanisme pour les accès et les voies nouvelles).	
AUE	Accès Règles générales (Code de l'Urbanisme). Desserte Les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 12 mètres. Cette largeur peut être réduite à 6 ou 8 mètres en fonction des projets et de leurs caractéristiques en matière de circulation.	
Article 4 - Desserte par les réseaux	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
AUX et secteur AUXp	Règles générales exposées dans le chapitre "prescriptions communes à l'ensemble des zones".	Globalement, les règles du POS ont été reprises et renforcées par des prescriptions concernant les déchets, la défense incendie et l'éclairage public.
AUT		
AUE		
Article 5 - Implantation par rapports aux voies et emprises publiques	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
AUX et secteur AUXp	Recul de 35 mètres de l'axe de la RD 23, de 20 mètres de l'axe de la RD 1 et de 5 mètres de l'alignement des autres voies.	D'une manière générale, les règles du POS ont été reprises, à l'exception de quelques majorations destinées à assurer une meilleure intégration des constructions dans des secteurs sensibles en termes de paysage.
AUT	Recul de 15 mètres vis-à-vis de la Route des Plages (RD 1).	
AUE	Recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 23 et de 10 mètres vis-à-vis des autres voies.	

Article 6 - Implantation par rapport aux limites séparatives	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
AUX et secteur AUXp	Règle générale : implantation en retrait. Le retrait doit être égal au moins à la moitié de la hauteur, sans être inférieur à 5 mètres.	Les règles du POS (zones INAE et INAae) demeurent inchangées, dans la mesure où elles permettent de gérer l'implantation des constructions au sein des zones d'activités dans des conditions satisfaisantes, tout en limitant les nuisances pour les habitations situées à proximité.
AUT	Implantation en retrait d'au moins 10 mètres.	Ce sont les règles des zones UC, INa et IINa qui s'appliquaient dans les espaces correspondant aux zones AUT et AUE. L'identification des projets d'équipements publics et du projet de développement touristique à proximité de la Route des Plages a permis la formulation de règles spécifiques pour ces deux zones. Le retrait de 10 mètres imposé en zone AUT vise à assurer l'insertion des constructions dans un contexte paysager sensible, à proximité du bord de mer. La possibilité d'implantation en mitoyenneté ou avec un recul minimum de 3 mètres en zone AUE vise au contraire à faciliter l'édification des constructions, en limitant les contraintes posées à leur implantation dès lors que le voisinage bâti le permet.
AUE	Implantation en retrait au moins à la moitié de la hauteur, sans être inférieur à 3 mètres. Recul de 5 mètres vis-à-vis des berges des canaux, cours d'eau et zones humides.	
Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
AUX et secteur AUXp	Non réglementé.	Ces Articles ne sont plus réglementés dans le PLU alors qu'ils l'étaient généralement dans le POS. L'objectif est avant tout de faciliter la densité dans les opérations d'aménagement à venir et de permettre une certaine évolution des quartiers qui seront créés.
AUT		
AUE		
Article 8 - Emprise au sol	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
AUX et secteur AUXp	Non réglementé.	Les dispositions du POS ne fixaient pas d'emprise au sol maximale en zone INAE, ni en zone INAea. Ce principe est maintenu dans le cadre de la zone AUE, de manière à faciliter l'implantation des constructions d'intérêt collectif. En revanche, l'Article 8 est réglementé, plus ou moins strictement, dans les zones reclassées en AUT à l'occasion de la révision du document d'urbanisme.
AUT	Emprise au sol : 30 % au maximum.	
AUE	Non réglementé.	

Article 9 - Hauteur des constructions	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
AUX et secteur AUXp	Hauteur maximale : 15 mètres au faîtage, soit 3 niveaux maximum au total pour la zone AUX.	La hauteur maximale fixée dans le POS était de 11 mètres au faîtage et 3 niveaux en INA ainsi qu'en IINA. En zone INAE et INAEa, la hauteur maximale n'était pas réglementée, sauf pour les habitations.
AUT	Hauteur maximale : 10 mètres à l'égout du toit, 12 mètres au faîtage, soit 3 niveaux maximum au total. Pas de limite pour les équipements d'intérêt collectif.	La fixation d'une hauteur maximale en zone AUT vise à adapter le gabarit des constructions au contexte paysager particulier du site. L'assouplissement ou l'absence de réglementation dans les autres zones vise par ailleurs à :
AUE	Non réglementé.	- Favoriser la densité dans les zones à vocation économique ; - Faciliter la création des équipements d'intérêt collectif et le développement des activités liées au Grand Port Maritime.
Article 10 - Aspect extérieur des constructions	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
AUX et secteur AUXp	Règles spécifiques en matière de clôtures, d'aspects architecturaux (aspects des constructions, façades) et d'optimisation des lieux de stockage des déchets en accord avec la vocation de la zone.	Dans le POS, les zones INAE et INAEa ne disposaient que de règles générales concernant l'aspect extérieur des constructions. Par ailleurs, les dispositions des zones INA et IINA n'encadraient que les clôtures et les toitures.
AUT	Règles spécifiques en matière de clôtures, d'aspects architecturaux (adaptation au terrain, toitures, matériaux, couleurs) et d'optimisation des lieux de déchets en accord avec la vocation de la zone.	Le choix d'étoffer les dispositions applicables en zone AUX et plus encore en AUT vise à améliorer la qualité esthétique des constructions et à parfaire leur intégration aux espaces bâtis et naturels environnants.
AUE	Règles spécifiques en matière de clôtures et d'optimisation des lieux de déchets en accord avec la vocation de la zone.	Le caractère moins contraignant des dispositions de la zone AUE a pour objectif de faciliter la construction des équipements publics ou d'intérêt collectif, tout en permettant une certaine diversité et liberté architecturale dans le cadre de tels projets.
Article 11 - Stationnement	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
AUX et secteur AUXp	Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être plantées et aménagées de manière à garantir l'évacuation des eaux pluviales.	Le POS n'impose pas un nombre précis de places de stationnement en zone INAE ou INAEa. En revanche, il fixe des obligations chiffrées dans les zones INA et IINA. Les dispositions retenues dans le PLU sont assez proches, dans la mesure où seule la zone AUE (mise en place sur des zones du POS à vocations principalement résidentielles) est concernée par des obligations minimales chiffrées. D'une manière générale, les règles visent à :
AUT	En zone AUT uniquement, Des garages pour deux-roues doivent être prévus, ainsi qu'une aire de dépôt pour autocars si le projet dépasse 50 chambres.	- Prévoir des capacités en stationnement suffisantes pour éviter tout phénomène de stationnement anarchique voire dangereux le long des axes de circulation.
AUE	En zone AUE uniquement : Pour les constructions à usage de bureaux et d'équipement public , 1 place pour 30 m² de surface de plancher.	- Différencier les exigences en matière de stationnement en fonction de la destination des constructions en zone AUE. - Anticiper les nouveaux besoins en matière de stationnement des cycles.

Article 12 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
AUX et secteur AUXp	La plantation des espaces libres (20 % de la parcelle) et la réalisation de plantations faisant écran sont, à l'exception des occupations liées aux activités portuaires, imposées dans la zone.	L'Article 13 du POS comporte des règles destinées à assurer la plantation des espaces libres. Ces règles sont reprises et détaillées, de manière à mieux en assurer la prise en compte.
AUT	Des obligations sont édictées en matière de plantation des espaces de stationnement, de choix des essences et de limitation de l'imperméabilisation (50 % des espaces non construits et non affectés au stationnement en pleine terre).	
AUE	La plantation des espaces de stationnement et des espaces libres (1 arbre pour 10 emplacements pour les aires de stationnement de plus de 10 places), le recours aux essences locales et la réalisation de plantations formant écran sont imposés. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement (au sein des espaces publics) doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface.	
Article 13 - Performances énergétiques	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
AUX et secteur AUXp	Les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation concernant le thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur. Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement (utiliser des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, prévoir une isolation thermique, privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, orienter les bâtiments de façon à limiter les apports solaires tout en valorisant la lumière naturelle et la ventilation) tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage naturel alentour.	Favoriser la performance énergétique des bâtiments.
AUT	Les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation concernant la thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.	
AUE		
Article 14 - Communications	Principales dispositions du PLU	Principales évolutions par rapport au POS et justifications
AUX et secteur AUXp	Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement aux réseaux de communications électroniques	Favoriser le raccordement au réseau numérique très haut débit dont le déploiement est à prévoir.
AUT	Non réglementé	Ne pas bloquer les projets d'implantation d'activités et prendre en compte les réalités des besoins.
AUE		

4 LES ZONES NATURELLES « N »

« Les zones naturelles et forestières » sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N et d'une manière générale, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à des services publics et à certaines activités limitées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- le maintien et l'évolution mesurée de certains existants, sous conditions strictes.

La zone N comprend trois secteurs :

- le secteur Ne correspondant à des lieux où peuvent être autorisées, sous conditions strictes au regard de la sensibilité de ces espaces, quelques constructions nécessaires à la mise en valeur des emprises concernées ainsi que l'évolution raisonnée de l'existant sous conditions ;
- le secteur NI correspond à des espaces naturels de protection et de valorisation situés sur une partie du littoral. Au sein de ces zones, une protection stricte des espaces naturels et de la biodiversité est recherchée, tout en permettant une valorisation par des aménagements compatibles avec sa vocation (tels que les loisirs, le tourisme vert,...) ;
- le secteur Nr qui concerne notamment les parties urbanisées situées en arrière du trait de côte de la Plage de Montjoly ou de l'Anse de Rémire. Eu égard à l'évolution du trait de côte dans ces espaces déjà bâtis et des règles notamment retranscrites dans le Plan de Prévention des Risques Littoraux opposable, seul un maintien de l'existant ainsi que l'implantation de constructions et installations d'intérêt collectif nécessitant la proximité de l'eau sont autorisés.

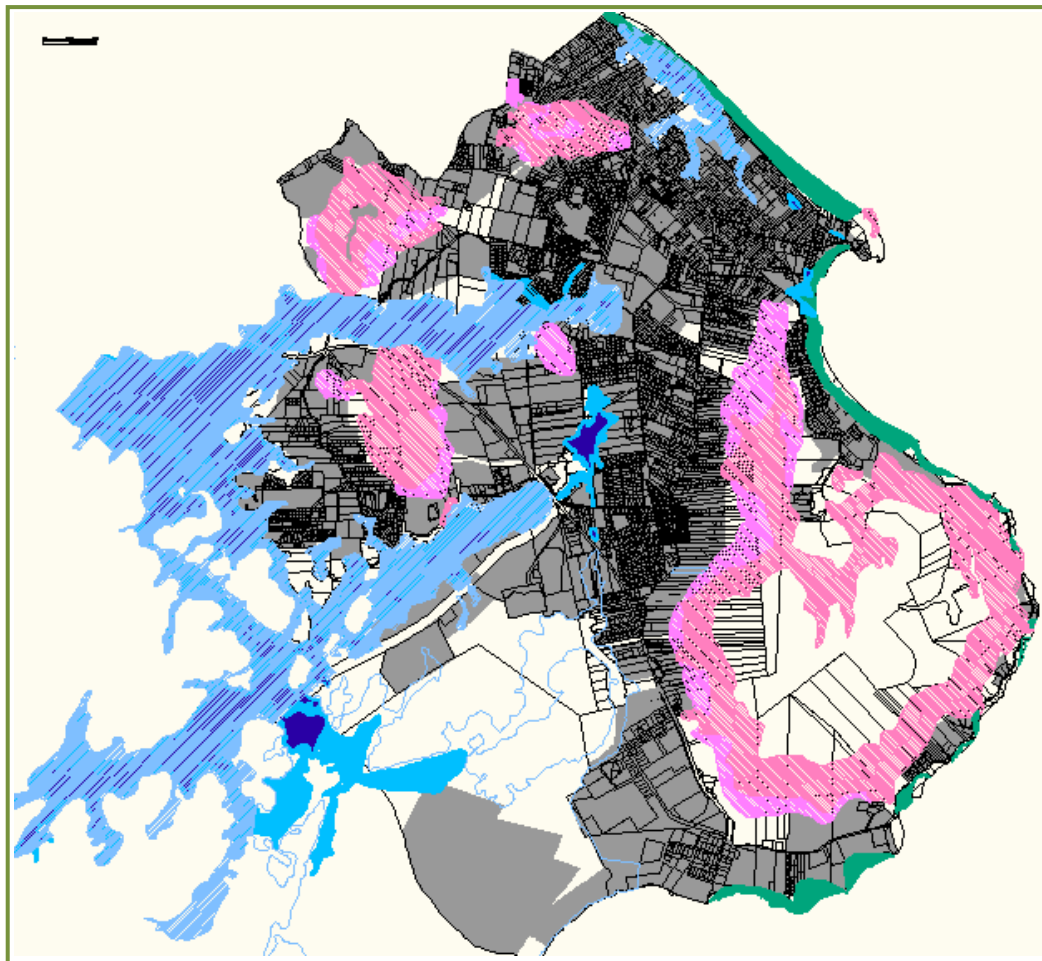
LA ZONE N

La zone N correspond principalement à des espaces naturels et boisés répartis sur le territoire communal. Il s'agit d'espaces de qualité, généralement soumis aux risques naturels, qu'il convient à ce titre mais aussi et en référence à leurs valeurs écologiques et paysagères de préserver.

Sa délimitation s'appuie notamment sur les limites des zones urbanisées, les courbes de relief ainsi que sur les contours des nombreuses zones humides du territoire.

Les espaces naturels correspondants sont soumis à des aléas nombreux, s'accompagnant ponctuellement de risques potentiellement élevés pour les biens et les personnes. Les Plans de Prévention des Risques ont ainsi pu servir de base à la délimitation de la zone naturelle, notamment au niveau des espaces de contact avec les parties urbanisées.

La zone N comprend également des coupures à l'urbanisation, instaurées entre les espaces urbanisés ou à urbaniser, et qui sont préservées par le document d'urbanisme. Ces coupures visent à assurer le maintien de continuités écologiques en assurant ainsi la circulation des espèces sur le territoire.



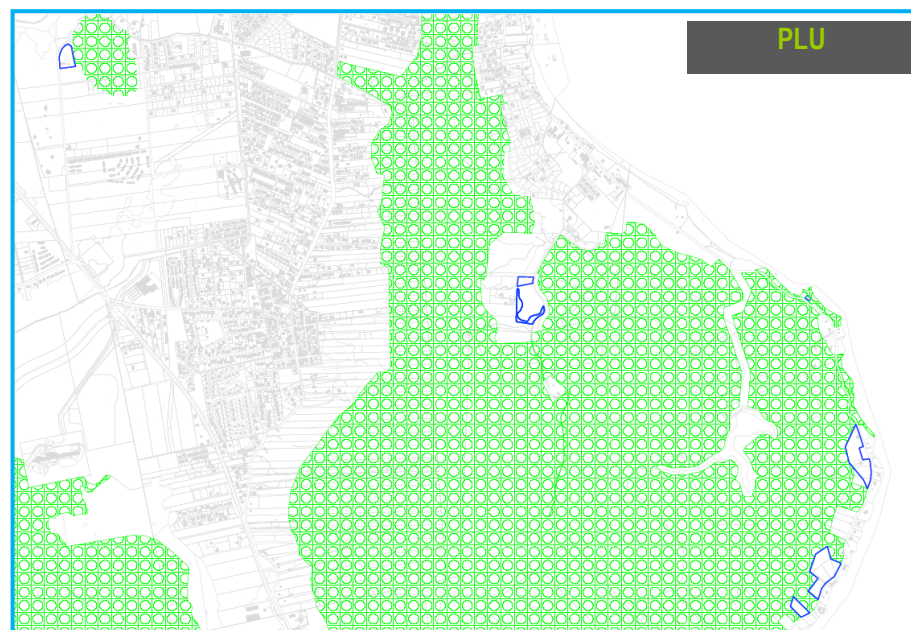
Zones à risques des Plans de Prévention des Risques

LE SECTEUR NE

Le secteur Ne a été institué pour prendre en compte différents bâtis et potentiels existants. Les dispositions réglementaires spécifiques à ce secteur visent à permettre l'implantation d'aménagements en lien avec la valorisation ludique et touristique de portions identifiées du trait de côte qui sont toutefois et pour l'essentiel en dehors de la zone dite des " 50 pas géométriques", ainsi que l'extension mesurée des habitations et autres occupations déjà présentes.

Ces dispositions ne permettent pas, par conséquent, la poursuite du mitage de ce secteur par l'implantation de nouvelles constructions à destination d'habitation. Le zonage retenu est en cohérence avec ce principe ; les espaces reportés sur le plan correspondant à des entités de taille et de capacité limitées, établies autour de constructions existantes le plus souvent enclavées au sein du secteur NI qui est régi par des règles encore plus strictes.

Ce secteur concerne essentiellement des emprises situées le long ou à proximité de la Route des Plages.

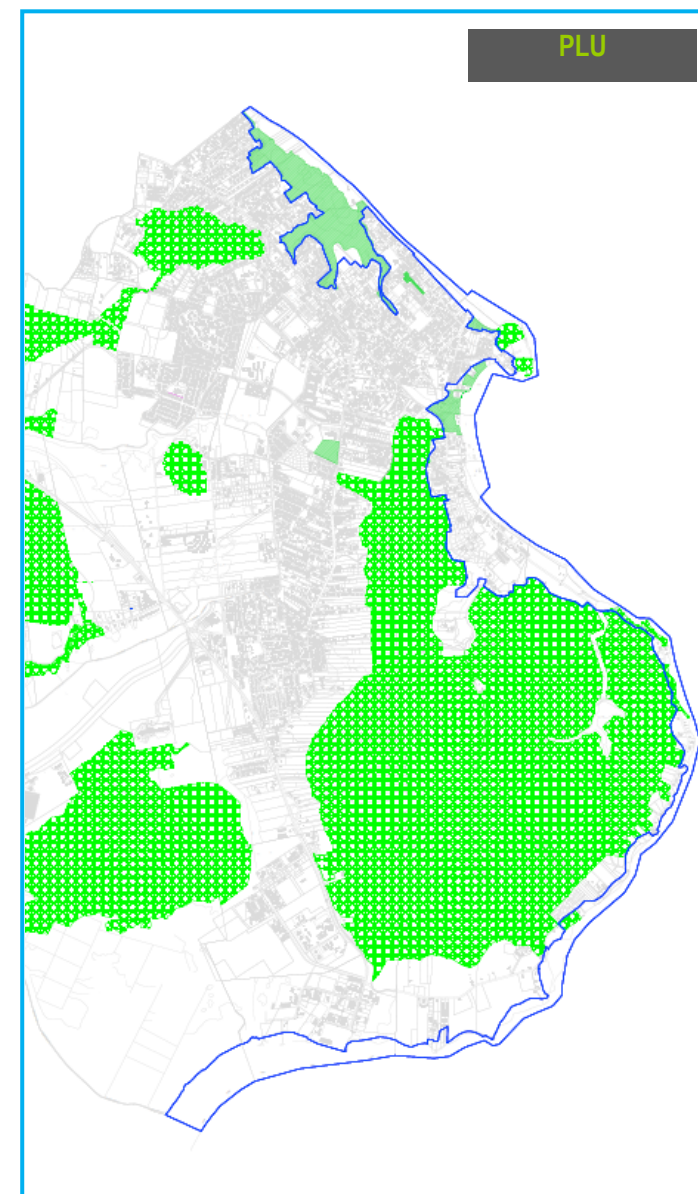


LE SECTEUR NI

Le secteur NI correspond à des entités particulièrement remarquables de la zone naturelle, du point de vue paysager et du potentiel en matière de biodiversité. Ces espaces, situés sur le littoral, présentent généralement une sensibilité importante, compte tenu notamment de la pression anthropique qu'ils subissent.

Les espaces exposés à un risque majeur lié à l'érosion littorale ont été pour certains classés au sein de ce secteur afin d'éviter une exposition des biens et personnes aux risques éventuels.

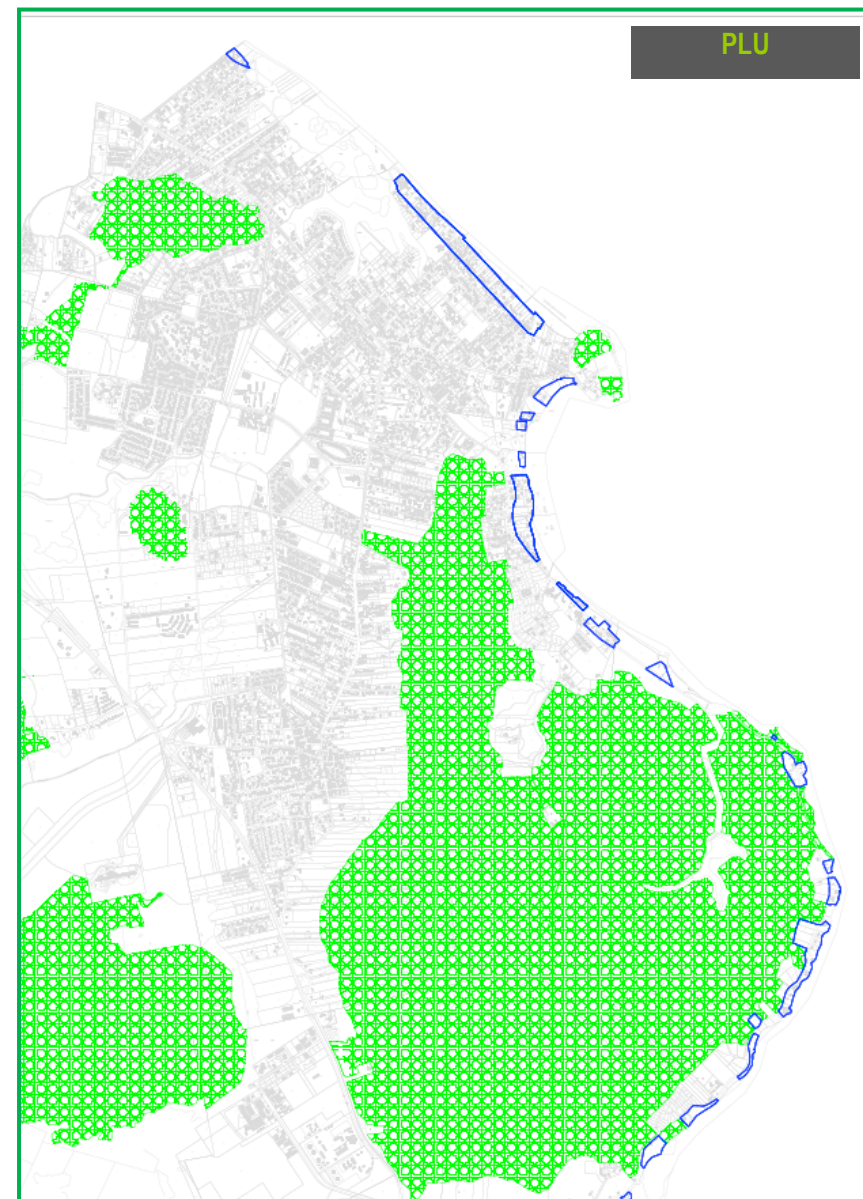
La Plage de Montjoly, le site des Salines, l'Anse de Rémire, la Montagne du Mahury et le Lac du Rorota sont notamment intégrés à ce secteur. L'objectif est de préserver l'environnement des lieux considérés et les paysages littoraux qui y sont attachés, menacés par le développement linéaire de l'urbanisation, en particulier le long de la Route des Plages. Plusieurs coupures à l'urbanisation sont confortées par les règles mises en place pour ce secteur soumis à la Loi Littoral.



LE SECTEUR NR

Le secteur Nr concerne notamment les parties urbanisées situées en arrière du trait de côte de la Plage de Montjoly ou de l'Anse de Rémire. Par usage du principe de précaution qui s'impose au titre de l'érosion marine et par application du Plan de Prévention des Risques Littoraux de l'Île de Cayenne, il n'y est autorisé qu'un maintien, sous conditions et outre les règles applicables aux équipements publics ou aux installations nécessitant la proximité de la mer, de l'habitat existant.

Ce secteur intègre aussi d'autres emprises, concernées par une urbanisation plus diffuse et qui ne sont pas identifiées comme à risques par le Plan de Prévention des Risques Littoraux, situés à proximité immédiate du rivage et donc assujetties à des possibilités d'occupation ou d'utilisation des sols très limitées en application de la Loi Littoral et de ses retranscriptions dans les documents d'urbanisme supra-communaux.



ZONE N et secteurs naturels

Correspondance au sein de l'ancien PLU : anciennes zones NC et ND du POS

- **N** : zone naturelle
- **secteur NI** : espaces situés à proximité du littoral
- **secteur Ne** : secteurs sensibles, de taille et de capacité limitées, autorisant l'évolution mesurée du bâti existant
- **secteur Nr** : secteurs urbanisés ou d'urbanisation généralement diffuse situés en arrière du trait de côte et parfois soumis au risque d'érosion ou de submersion marine.

Articles	Principales dispositions du nouveau PLU	Justifications / Évolutions par rapport au POS
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	<p><u>Interdit</u> : occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article 2.</p> <p><u>Autorisé sous conditions</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans l'ensemble de la zone : constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux, équipements publics et équipements d'intérêt collectif. - Cheminements piétonniers et cyclables sous conditions. - Aires de stationnement sous conditions. - Aménagements, sous conditions, relatifs à la valorisation d'éléments de patrimoine. <p><u>En Ne</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités de tourisme, de sport ou de loisirs, à condition de s'intégrer dans l'environnement naturel et paysager du site d'implantation ; - l'extension mesurée des constructions existantes régulièrement édifiées à condition : <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux ; - que cette extension, compatible avec les dispositifs réglementaires inhérents à la gestion des risques naturels, ne représente au maximum que 20 % de la surface de plancher de la construction initiale régulièrement édifiée. <p><u>En Nr</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réhabilitation des constructions existantes régulièrement édifiées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sensibilité paysagère des milieux environnants et les différentes prescriptions applicables au titre de la gestion des risques naturels ; - les installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage. 	<ul style="list-style-type: none"> - Adaptation du cadre réglementaire avec la vocation des différents secteurs naturels de la Commune. - Création de secteurs spécifiques par rapport au POS au sein duquel seules les zones ND existaient. - Protéger de manière stricte certains espaces littoraux et la Montagne du Mahury. - Prévoir et organiser le maintien, l'évolution et la valorisation du bâti existant isolé (villas, maison et groupes d'habitations) au sein des espaces Ne de la Commune.

Articles	Principales dispositions du nouveau PLU	Justifications
Article 3 – Accès et desserte routière	<p>Accès Règles générales (Code de l'Urbanisme).</p> <p>Desserte Les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres avec une largeur minimale de chaussée de 3,6 mètres. Cette emprise pouvant être augmentée en fonction des caractéristiques du projet.</p>	<p>L'essentiel des dispositions du POS, inspirées du Code de l'Urbanisme, est conservé à l'occasion de la révision du document communal de planification.</p> <p>L'objectif principal est d'assurer la sécurité des accès et des dessertes des constructions.</p> <p>Les règles relatives à la largeur imposées pour les voiries à créer sont simplifiées. L'obligation de réaliser des voies d'une largeur supérieure en cas de desserte de plus de 4 logements est supprimée, dans la mesure où les nouvelles constructions destinées à l'habitation ne sont plus autorisées.</p>
Article 4 – Conditions de desserte par les réseaux	Règles générales exposées dans le Chapitre "prescriptions communes à l'ensemble des zones".	Globalement, les règles du POS ont été reprises et renforcées par des prescriptions concernant les déchets, la défense incendie et l'éclairage public.
Article 5 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Recul de 35 mètres par rapport à l'axe des RD en général, de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD1, de la Route du Tigre et du Boulevard Nelson Mandela, sous conditions, ainsi que par rapport à l'Avenue Morne Coco et au Chemin du Rorota. Le long des autres voies, le recul est de 5 mètres par rapport à l'alignement, sauf le long de l'Avenue Saint Dominique ou de l'Avenue des Plages où le recul peut être ramené à 3 mètres de l'alignement. Un recul de 10 mètres est par ailleurs imposé par rapport aux berges des canaux.	<p>Adapter le recul au trafic et au gabarit, actuel ou futur, des différentes voies</p> <p>Préservation des canaux en évitant les constructions trop proches.</p>
Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Dans la zone N et les secteurs Ne et NI :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la limite séparative. <p>Dans le secteur Nr :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation, pour une partie de ce secteur, soit en limite séparative sous conditions soit lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. 	<ul style="list-style-type: none"> - Imposer un recul systématique pour éviter les conflits d'usage et de voisinage. Règle identique au POS.
Article 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Dans la zone N et les secteurs Ne et NI :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. La distance ne peut pas être inférieure à 6 mètres. <p>Dans le secteur Nr :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment (y compris les débords de toiture), au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur totale, mesurée au faîtage, de la construction la plus élevée. - En aucun cas, la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 6 mètres. 	<ul style="list-style-type: none"> - Règle maintenue par rapport au POS pour éviter que plusieurs constructions réalisées sur le même terrain (absence de limite séparative) ne soient trop proches les unes et d'autres et n'engendrent des conflits de voisinage (problèmes de lumière, promiscuité, contraintes de salubrité,...).

Articles	Principales dispositions du nouveau PLU	Justifications
Article 8 – Emprise au sol des constructions	<p>Dans la zone N et dans les secteurs Nr et NI:</p> <p>Non réglementé.</p> <p>Dans le secteur Ne :</p> <p>Emprise au sol : 10 % au maximum.</p>	Le POS ne réglementait pas l'emprise au sol mais fixait de fortes contraintes en matière de superficie minimale des terrains et de Coefficient d'Occupation des Sols (COS). Une emprise au sol maximale a été définie afin de respecter le contexte paysager et environnemental de la zone N et des différents secteurs qui lui sont attachés.
Article 9 – Hauteur maximale des constructions	8 mètres au faîtage et deux niveaux, sauf pour les équipements et les ouvrages d'intérêt collectif.	Simplification par rapport au POS qui fixait des hauteurs maximales différentes en fonction de l'usage projeté des constructions. La réduction de la hauteur maximale (11 mètres ou 9 mètres dans le POS, 8 mètres dans le PLU) vise à améliorer l'intégration paysagère des constructions. Les équipements publics demeurent exemptés de seuil maximal, de manière à faciliter leur concrétisation.
Article 10 – Aspect extérieur des constructions	<p>Règles spécifiques en matière de clôtures, d'aspects architecturaux (toitures, façades, couleurs) et d'optimisation des lieux de déchets en accord avec la vocation de la zone.</p> <p>Dans une partie du secteur Nr, s'appliquent les dispositions de l'Article UD10.</p>	<p>Dans le POS, seules des règles sur les clôtures et les toitures avaient été mises en place.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elles ont été renforcées, pour les clôtures, avec différents ajouts (matériaux, typologies,...). - En matière de toitures, la pente minimale imposée par le POS est supprimée, de manière à prendre en compte l'évolution des matériaux et à permettre une plus grande liberté dans les formes architecturales. - Les autres règles ont été ajoutées par rapport au POS et permettent d'aller vers une plus grande homogénéité sans nuire à la qualité architecturale des bâtis.
Article 11 - Stationnement	<p>Le stationnement doit être assuré en dehors des voies de circulation et répondre aux besoins de l'opération.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,5 place au minimum par logement pour les T1, T2 ou les logements n'excédant pas 50 m² de surface de plancher. - 2 places par logement pour les logements supérieurs en taille au T2 ou pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m². <p>Pour les constructions à vocation d'hôtellerie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par chambre d'hôtel. - 1 aire de dépose et de reprise pour autocar par tranche de 50 chambres. 	La règle du POS demeure inchangée. Ce choix est cohérent, dans la mesure où les possibilités d'accueil de nouvelles constructions sont très réduites.
Article 12 – Espaces libres et plantations	<p>Plantation des espaces de stationnement.</p> <p>Maintien en pleine terre et plantation de 30 % d'espaces libres.</p> <p>Maintien ou remplacement des arbres à grand développement (1 pour 1).</p>	Les règles du POS sont maintenues, de manière à améliorer la préservation de la flore et de la faune locales.
Article 15 – Performances énergétiques	Les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation concernant la thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.	Favoriser la performance énergétique des bâtiments.
Article 16 - Communications	Non réglementé.	Sans objet en zone naturelle.

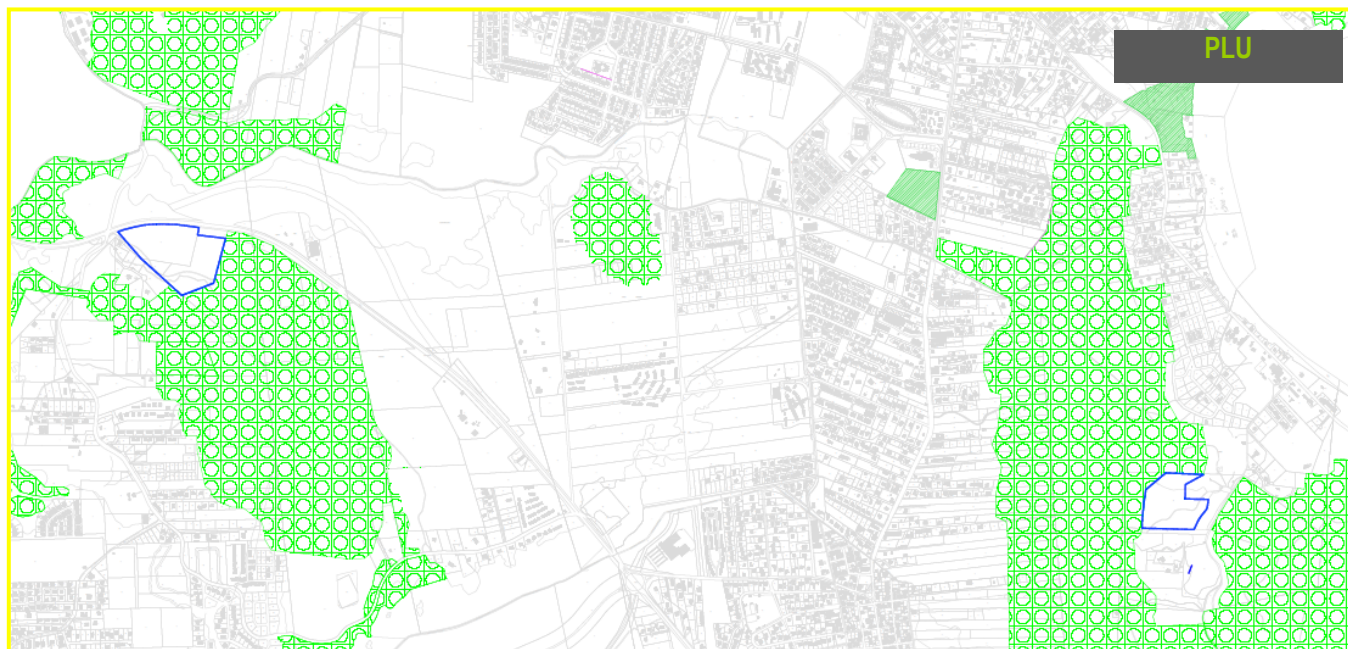
5. LES ZONES AGRICOLES « A »

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Il s'agit, globalement, d'espaces qu'il convient de protéger en raison de leurs valeurs agricoles ou de leurs affectations. La zone A comprend un ensemble parcellaire situé aux abords du Mont Cabassou ainsi qu'une exploitation localisée au pied de la Montagne de Rémire.

L'objectif principal est de préserver les terres agricoles de l'urbanisation, tout en favorisant le maintien ou le développement de l'activité selon différentes modalités qui intègrent la sensibilité environnementale et paysagère de certains des lieux considérés.



ZONE A et secteurs agricoles

Correspondance au sein de l'ancien PLU : ancienne zone NC

Articles	Principales dispositions du nouveau PLU	Justifications / Évolutions par rapport au POS
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	<p><u>Interdit</u> : occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article 2.</p> <p><u>Autorisé sous conditions</u> :</p> <p>Dans l'ensemble de la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux ; - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles pastorales et forestières, sous conditions ; - Les aménagements et travaux de rénovation ou de mise aux normes d'habitabilité et de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel du site d'implantation ; - Les cheminements piétonniers et cycles ; - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. - Les constructions à usage agricole et leurs annexes sous réserve de ne pas générer de nuisances vis-à-vis de l'habitat ; - Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement de l'exploitant et du personnel dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole autorisée et qu'elles n'excèdent pas 75 m² de surface de plancher. 	<ul style="list-style-type: none"> - Actualisation du cadre réglementaire relatif aux secteurs agricoles de la Commune – les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, ainsi que la diversification de ces exploitations sont seules admises. - Conforter l'activité agricole : <ul style="list-style-type: none"> - en permettant l'implantation de projets à vocation agricole dans la zone, mais en évitant les dérives potentielles par des prescriptions concernant la réalisation des habitations et des annexes ; - en permettant sa diversification.
Article 3 – Accès et desserte par les voies routières	<p>Accès</p> <p>Règles générales (Code de l'Urbanisme).</p>	<p>L'objectif principal est d'assurer la sécurité des accès et de la desserte des aménagements et constructions. Des règles relatives à la largeur imposée pour les voiries à créer sont instaurées, calquées sur celles de la zone naturelle.</p>

Articles	Principales dispositions du nouveau PLU	Justifications
Article 4 – Conditions de desserte par les réseaux	Règles générales exposées dans le Chapitre prescriptions communes à l'ensemble des zones.	Globalement, les règles du POS ont été reprises et renforcées par des prescriptions concernant les déchets, la défense incendie et l'éclairage public.
Article 5 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Recul de 75 mètres de l'axe de la RD23 et de 5 mètres de l'alignement des autres voies.	Adapter le recul au trafic et au gabarit des voies.
Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- Implantation avec un retrait minimal de 10 mètres vis-à-vis des limites séparatives et des berges des cours d'eau, canaux et zones humides.	- Imposer un recul systématique pour éviter les conflits d'usage et de voisinage. La règle est enrichie par rapport au POS, avec l'ajout d'une disposition relative au retrait vis-à-vis des canaux.
Article 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	- Non réglementé.	- Ne pas contraindre l'activité agricole.
Article 8 – Emprise au sol des constructions	- Non réglementé.	
Article 9 – Hauteur maximale des constructions	- 10 mètres au faîtage.	- Réduction de la hauteur maximale autorisée pour les habitations (ramenée de 11 mètres à 6 mètres), de manière à améliorer l'intégration des habitations nécessaires aux exploitations agricoles.
Article 10 – Aspect extérieur des constructions	Règles spécifiques en matière de clôtures et d'aspects architecturaux (toitures) en accord avec la vocation de la zone.	Dans le POS, seules des règles sur les clôtures et les toitures avaient été mises en place. - Elles ont été renforcées sur les clôtures avec des ajouts (matériaux, typologies,...). - Les autres règles ont été ajoutées par rapport au POS et permettent d'aller vers une plus grande qualité architecturale et paysagère, par la recherche de davantage d'homogénéité, tout en favorisant l'intégration des bâtiments agricoles.
Article 11 - Stationnement	Le stationnement doit être assuré en dehors des voies de circulation.	La règle du POS demeure inchangée. Ce choix est cohérent, dans la mesure où les possibilités d'accueil de nouvelles constructions sont très réduites (constructions nécessaires à l'agriculture).
Article 12 – Espaces libres et plantations	Les surfaces qui ne sont pas utilisées par les constructions régulièrement autorisées ou pour l'activité agricole doivent être maintenues en l'état naturel.	Les règles du POS sont adaptées à l'occasion de la révision du document d'urbanisme. En effet, les zones agricoles définies dans le PLU ne comprennent pas d'Espaces Boisés Classés (EBC), il n'est donc plus nécessaire d'imposer leur préservation. Par ailleurs, le maintien en culture n'a pas vocation à faire partie des dispositions imposées par l'Article 13.
Article 13 – Performances énergétiques	- Non réglementé.	Ne pas contraindre l'activité agricole.
Article 14 - Communications	- Non réglementé.	Il n'existe pas d'enjeu en matière de desserte par les réseaux très haut débit, pour les bâtiments agricoles.

6. JUSTIFICATIONS DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

6.1. TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES DU PLU (EN HA)

			POS		PLU	Surfaces libres dans le PLU à vocation d'habitat
Zones urbaines						
UC		93		128,08	4,02	
UCa		22,3		32,98		
UCb		1,7		10,48		
UCo				12,71		
UD		590,1		747,06	39,53	
UDa		3		113,39	40,52	
UDb		2,9				
UDI				44,33	7,19	
UDru				19,58		
UE		86,4		137,32		
UEa	UX	92,4		185,01		
UEb		51,2				
NB		59	Répartition dans différentes zones			
TOTAL ZONES U		1002		1430,94	91,26	
Zones à urbaniser						
INA	AU	238,7		17,01	21,98	
	AUc			41,18	29,55	
	AUZ			76,29		
	AUru			26,85		
AUT				9,76		
INAe	AUp	95,5		30,38	7,60	
INAea		7,1				
AUX				71,54		
AUE				26,77		
IINA	2AU	176,5		71,44	75,13	
IINAa		172,8				
IINAb		391,1				
IINAc		8,4				
TOTAL ZONES AU		1091,1		371,22	134,26	
Zones agricoles						
NC	A	385,5		13,87		
NCa		139,5				
TOTAL ZONE A		525		13,87		
Zones naturelles						
IND	N	856		2461,21		
IIND	NI	1073,7		280,51		
IINDc		1,3				
IINDd		5,9				
IINDa	Ne	10,2		8,55		
IINDb		28,9				
Nr				43,70		
TOTAL ZONES N		1976			2793,97	225,52

Le calcul des superficies du PLU est basé sur le zonage et prend en compte l'étendue de la Commune de Remire-Montjoly telle que diffusée par l'INSEE, soit 4 610 ha.

6.2. UN PLU QUI VISE A FREINER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS

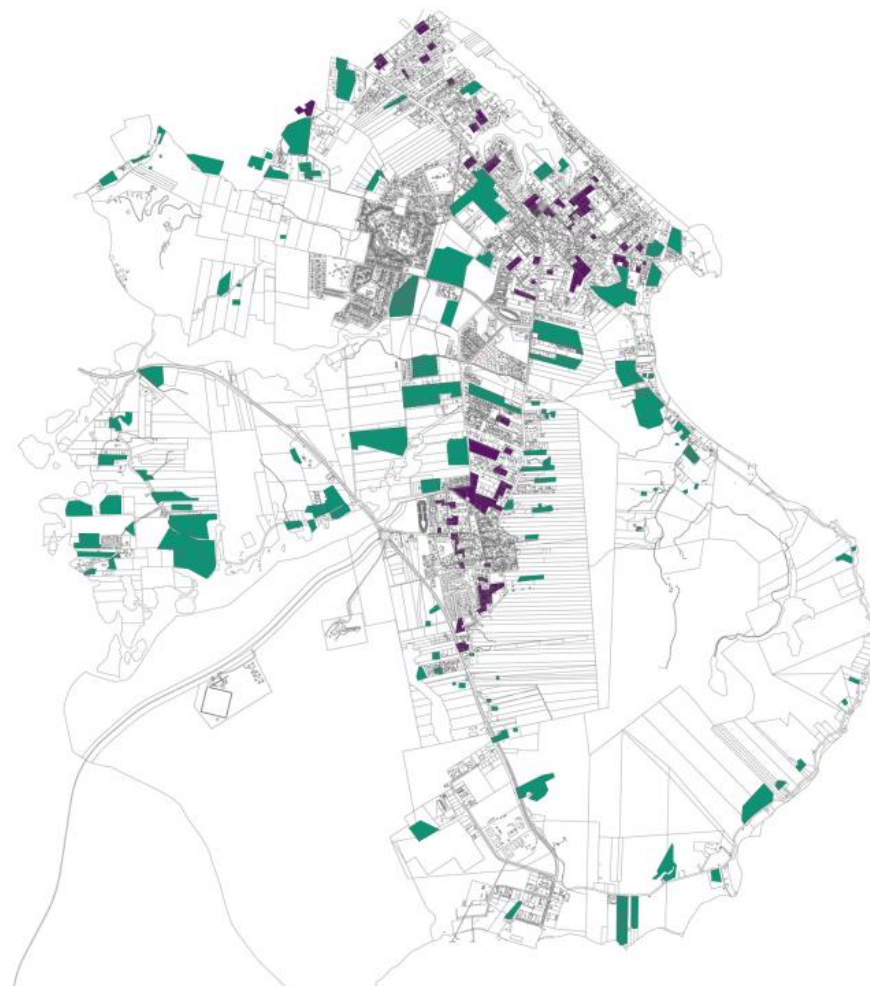
Consommation depuis 2000

L'analyse des permis de construire délivrés depuis le début de la décennie 2000 et la comparaison des photographies aériennes prises au début et à la fin de cette même période ont permis de dresser un bilan de la consommation foncière sur le territoire. Une marge d'erreur existe cependant, notamment du fait de l'importance du phénomène d'installation de constructions illicites sur le territoire, difficilement repérables via les données disponibles.

La ponction s'est opérée essentiellement sur des espaces naturels et agricoles au cours de ces dernières années (228 ha environ). L'essentiel du prélèvement réalisé s'est traduit par le défrichement d'espaces forestiers, ce qui apparaît logique, compte tenu du caractère dominant de ce type d'occupation du sol sur le territoire de la Commune.

Au total et toutes vocations bâties confondues (habitat, équipement, activité, agriculture, tourisme,...) 962 ha auraient été consommés en 10 ans. La part de la consommation imputée à l'habitat représente environ 228 ha.

	Espaces agricoles et naturels	Friches et enclaves urbaines	TOTAL
Surfaces consommées depuis 2000 (en hectares)	227,5	42,5	270
Répartition des surfaces prélevées	84%	16%	100%



Consommation prévue au sein du PLU

Dents creuses en zone AU					
Tissu urbain discontinu	Forêts de feuillus	Marais intérieurs	Pelouses et pâturages naturels	Systèmes cultureux et parcellaires complexes	Chantiers
49,8 ha	44,34 ha	12,25 ha	18,89 ha	5,38 ha	3,60 ha

Dents creuses en zone UC	
Tissu urbain discontinu	Forêts de feuillus
2,38 ha	1,64 ha

Dents creuses en zone UD					
Tissu urbain discontinu	Forêts de feuillus	Pelouses et pâturages naturels	Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces de végétation naturelle	Systèmes cultureux et parcellaires complexes	Chantiers
41,73 ha	37,92 ha	4,00 ha	0,83 ha	0,59 ha	2,17 ha

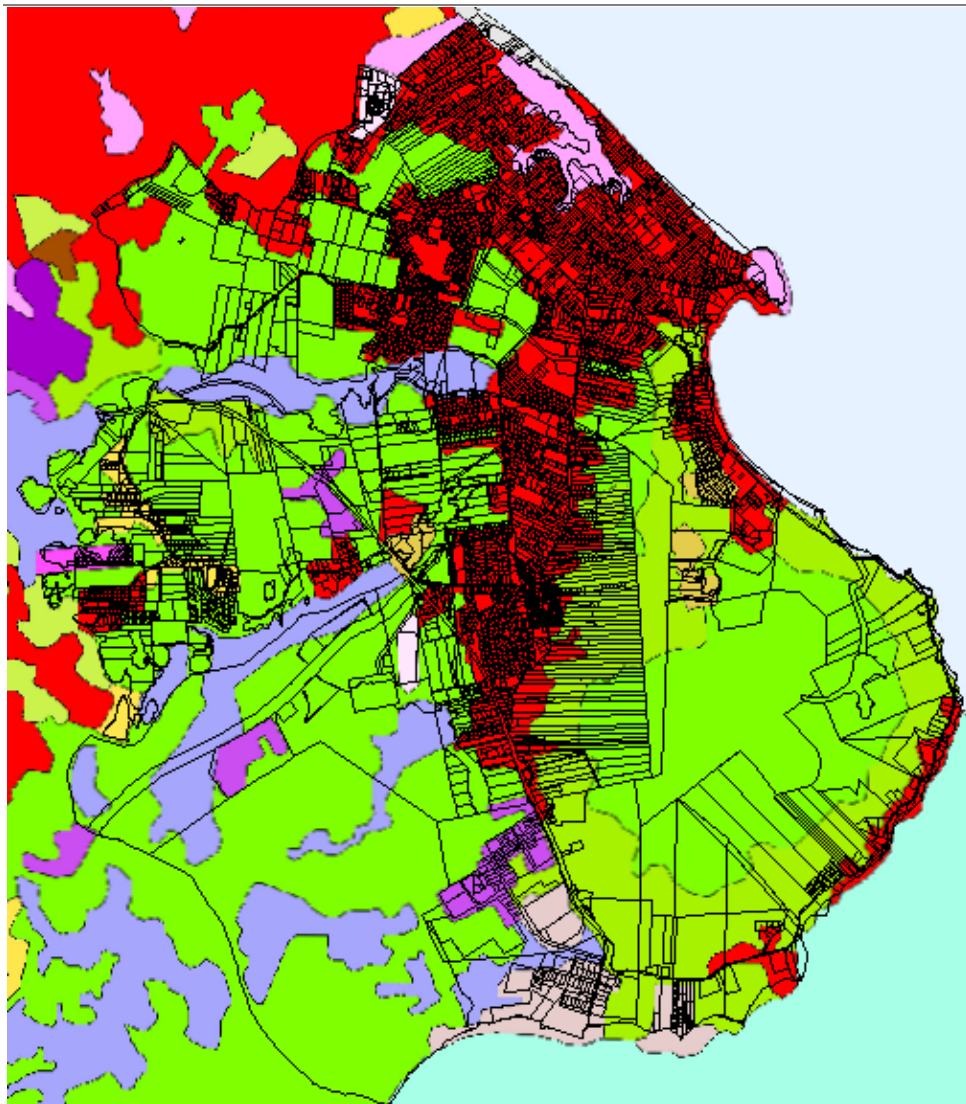
Calcul du potentiel foncier au sein du PLU de la Commune de Remire-Montjoly.

Ce calcul a été fait par superposition des couches cadastrales et photos aériennes les plus récentes.

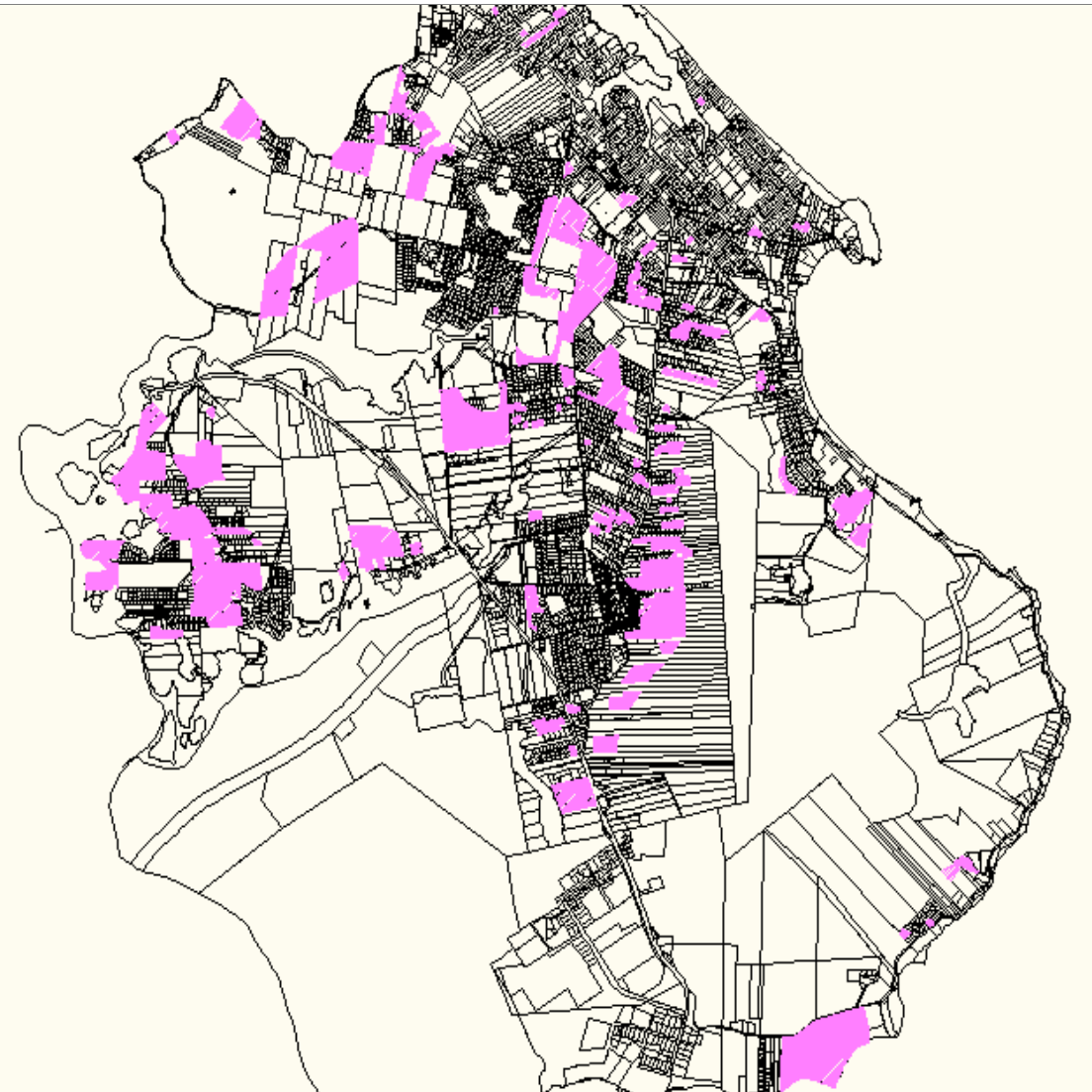
Par la suite, grâce à la norme Corine Land Cover, il a été déterminé sur quels types de zones s'ouvriraient les potentiels du PLU de Remire-Montjoly.

Il n'a été comptabilisé que le potentiel foncier à vocation d'habitat. La zone AUru n'a pas été comptée puisqu'il s'agit de renouvellement et que les terres sont d'ores et déjà occupées, ni la zone AUZ, de l'Écoquartier, dont les travaux ont commencé.

Au total, c'est 99,68 ha (soit environ 44 % du potentiel) qui sont consommés sur des terrains déjà urbanisés (tissu urbain discontinu et chantiers), 30 ha en zone agricole (surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces de végétation naturelle, systèmes cultureux et parcellaires complexes) soit environ 13 % du potentiel, 12 ha en marais intérieurs soit environ 5 % du potentiel et 96 ha en zone naturelle (forêts) soit environ 38 % du potentiel.



Carte Corine Land Cover, avec la légende qui suit.



Carte des potentiels constructibles au sein du PLU (dents creuses en zones UC et UD) et potentiel constructible des zones AU, AUc et 2AU (le secteur AUp située à la Pointe Mahury exclu l'habitat et est principalement dédié à des activités liées à la valorisation des produits de la mer).

1.1 Zones urbanisées

- 1.1.1 Tissu urbain continu
Espaces structurés par des bâtiments. Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes couvrent la quasi-totalité du sol. La végétation non linéaire et le sol nu sont exceptionnels.
- 1.1.2 Tissu urbain discontinu
Espaces structurés par des bâtiments. Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes coexistent avec des surfaces végétalisées et du sol nu, qui occupent de manière discontinue des surfaces non négligeables.

1.2 Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication

- 1.2.1 Zones industrielles ou commerciales
Zones recouvertes artificiellement (zones cimentées, goudronnées, asphaltées ou stabilisées : terre battue, par exemple), sans végétation occupant la majeure partie du sol. Ces zones comprennent aussi des bâtiments et / ou de la végétation.
- 1.2.2 Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés
Autoroutes, voies ferrées, y compris les surfaces annexes (gares, quais, remblais). Largeur minimale prise en compte : 100 m.
- 1.2.3 Zones portuaires
Infrastructures des zones portuaires, y compris les quais, les chantiers navals et les ports de plaisance.
- 1.2.4 Aéroports
Infrastructures des aéroports : pistes, bâtiments et surfaces associées.

1.3 Mines, décharges et chantiers

- 1.3.1 Extraction de matériaux
Extraction de matériaux à ciel ouvert (sablières, carrières) ou d'autres matériaux (mines à ciel ouvert). Y compris gravières sous eau, à l'exception toutefois des extractions dans le lit des rivières.
- 1.3.2 Décharges
Décharges et dépôts des mines, des industries ou des collectivités publiques.
- 1.3.3 Chantiers
Espaces en construction, excavations et sols remaniés.

1.4 Espaces verts artificialisés, non agricoles

- 1.4.1 Espaces verts urbains
Espaces végétalisés inclus dans le tissu urbain. Y compris parcs urbains et cimetières avec végétation.
- 1.4.2 Equipements sportifs et de loisirs
Infrastructures des terrains de camping, des terrains de sport, des parcs de loisirs, des golfs, des hippodromes... y compris les parcs aménagés non inclus dans le tissu urbain.

3.1 Forêts

- 3.1.1 Forêts de feuillus
Formations végétales principalement constituées par des arbres, mais aussi par des buissons et arbustes, où dominent les espèces forestières feuillues.
- 3.1.2 Forêts de conifères
Formations végétales principalement constituées par des arbres, mais aussi par des buissons et arbustes, où dominent les espèces forestières de conifères.
- 3.1.3 Forêts mélangées
Formations végétales principalement constituées par des arbres, mais aussi par des buissons et arbustes, où ni les feuillus ni les conifères ne dominent.

3.2 Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée

- 3.2.1 Pelouses et pâturages naturels
Herbages de faible productivité. Souvent situés dans des zones accidentées. Peuvent comporter des surfaces rocheuses, des ronces et des broussailles.
- 3.2.2 Landes et broussailles
Formations végétales basses et fermées, composées principalement de buissons, d'arbustes et de plantes herbacées (bruyères, ronces, genêts, ajoncs, cytises, etc.)
- 3.2.3 Végétation sclérophylle
Végétation arbustive persistante, aux feuilles relativement petites, coriaces et épaisses. Y compris maquis et garrigues. Maquis : associations végétales denses composées de nombreux arbrisseaux qui couvrent les terrains siliceux acides en milieu méditerranéen. Garrigues : associations buissonnantes discontinues des plateaux calcaires méditerranéens. Elles sont souvent composées de chênes kermès, d'arbousiers, de lavande, de thym et de cistes blancs. Quelques arbres isolés peuvent être présents.
- 3.2.4 Forêts et végétation arbustive en mutation
Végétation arbustive ou herbacée avec arbres épars. Formations pouvant résulter de la dégradation de la forêt ou d'une re-colonisation / régénération par la forêt.

4 Zones Humides

4.1 Zones humides intérieures

- 4.1.1. Marais intérieurs
Terres basses généralement inondées en hiver et plus ou moins saturées d'eau en toutes saisons.
- 4.1.2. Tourbières
Terrains spongieux humides dont le sol est constitué principalement de mousses et de matières végétales décomposées. Tourbières exploitées ou non.

4.2 Zones humides maritimes

- 4.2.1. Marais maritimes
Terres basses avec végétation, situées au-dessus du niveau de marée haute, susceptibles cependant d'être inondées par les eaux de mer. Souvent en voie de colmatage, colonisées petit à petit par des plantes halophiles (vivant en milieu salé).
- 4.2.2. Marais salants
Salines actives ou en voie d'abandon. Parties des marais maritimes mises en exploitation pour la production de sel par évaporation. Les marais salants se distinguent nettement du reste des marais par leurs parcellaires d'exploitation et leur système de digues.
- 4.2.3. Zones intertidales
Étendues de vase, de sable ou de rochers généralement sans végétation, comprises entre le niveau des hautes et des basses eaux.

2.3 Prairies

- 2.3.1. Prairies
Surfaces enherbées denses de composition floristique composées principalement de graminacées, non incluses dans un assolement. Principalement pâturées, mais dont le fourrage peut être récolté mécaniquement. Y compris des zones avec haies (bocages).

2.4 Zones agricoles hétérogènes

- 2.4.1. Cultures annuelles associées aux cultures permanentes
Cultures temporaires (terres arables ou prairies) en association avec des cultures permanentes sur les mêmes parcelles.
- 2.4.2. Systèmes culturaux et parcellaires complexes
Juxtaposition de petites parcelles de cultures annuelles diversifiées, de prairies et / ou de cultures permanentes complexes.
- 2.4.3. Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants
Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par de la végétation naturelle.
- 2.4.4. Territoires agroforestiers
Cultures annuelles ou pâturages sous couvert arboré composé d'espèces forestières.

7. JUSTIFICATIONS DES SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

7.1. LES ESPACES BOISES CLASSES

Les Articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme régissent les EBC de la façon suivante :

« Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

D'une manière générale, le PLU a augmenté la superficie des EBC par rapport au POS. Les espaces boisés classés reprennent tous les monts boisés à préserver à savoir :

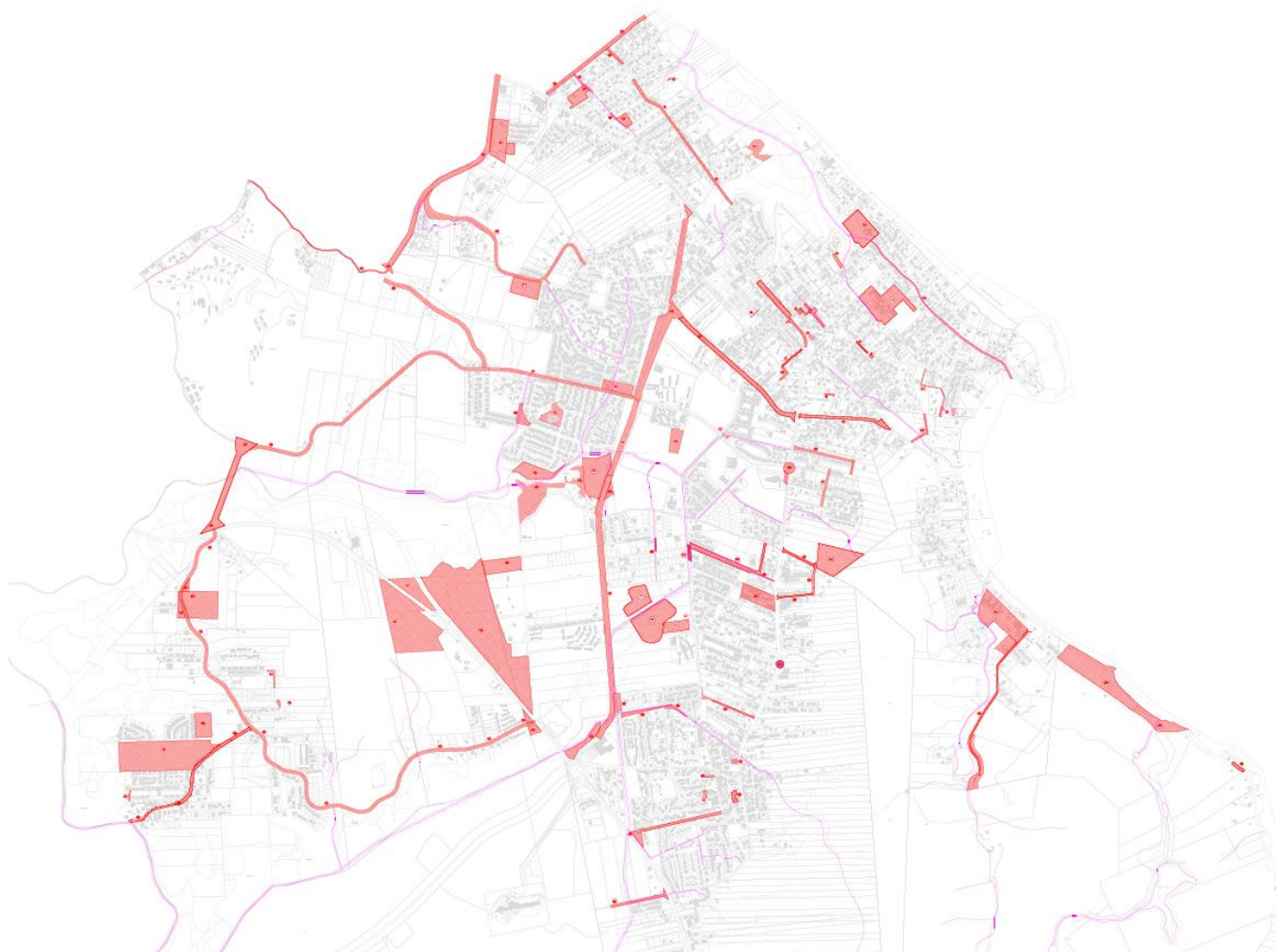
- à l'est : le périmètre des ZNIEFF « Côtes rocheuses et Colline de Montravel » et « Mont Mahury »

- à l'ouest : l'Îlet Comou, la zone de Vidal-Mondélice, le Mont Cabassou, le Morne Coco, la Montagne du Tigre et le Mont Saint-Martin. Le périmètre de ces EBC a été élargi par rapport à celui du POS afin de préserver l'intérêt paysager de ces zones à la topographie plus heurtée. En effet, les monts boisés apparaissent comme des éléments structurants dans l'identité du territoire communal.

7.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES

L'Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme régit les emplacements réservés de la façon suivante :

« Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ».



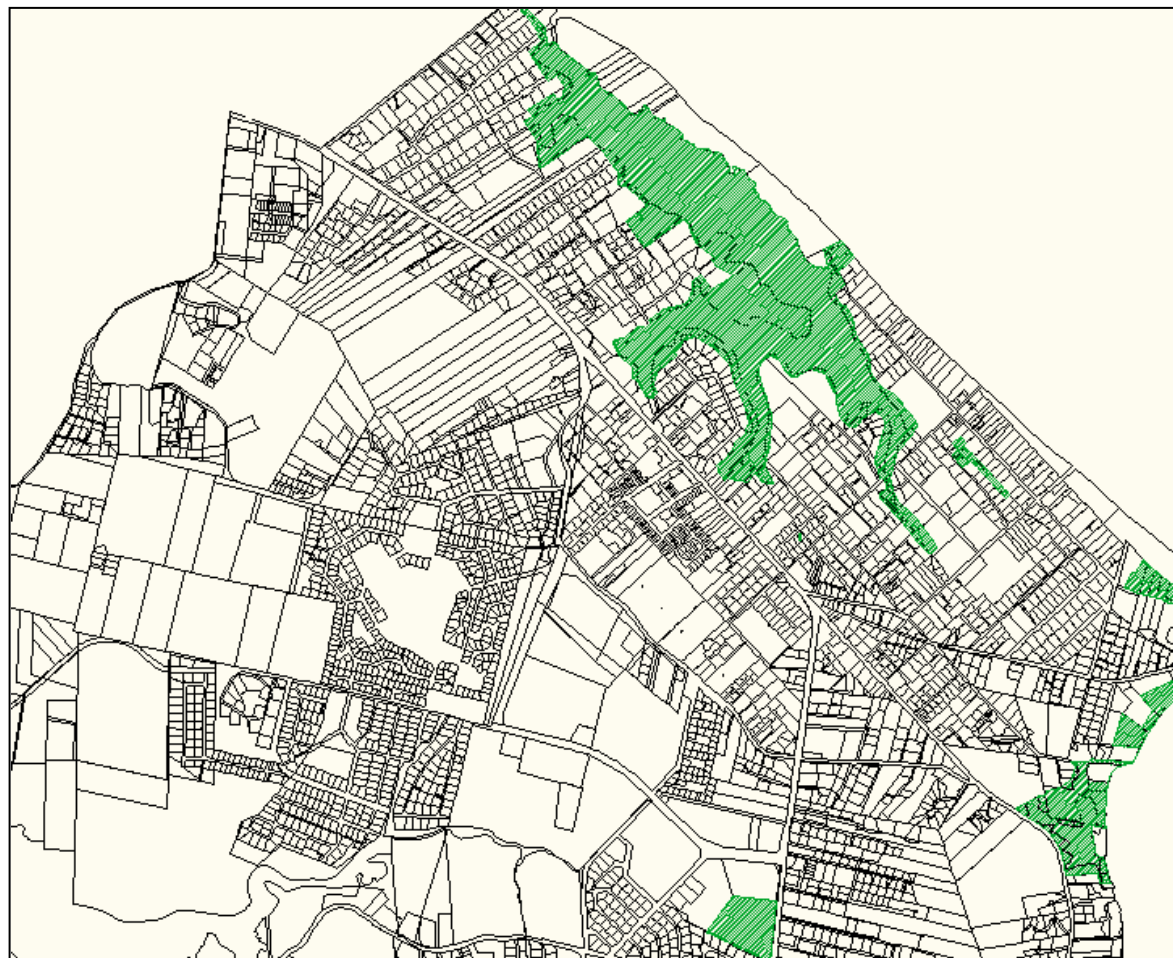
7.3. LES ÉLÉMENTS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE A PRESERVER AU TITRE DES ARTICLES L. 151-19 ET L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Le Code de l'Urbanisme donne la possibilité à la Commune de préserver des éléments du paysage et du patrimoine :

« Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques, identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

A ce titre, la Commune de Rémire-Montjoly a décidé de préserver :

- Une partie du trait de côte au niveau de l'Anse de Rémire ;
- Le site des Salines de Montjoly et ses abords, avec les dunes marines correspondantes.
- Quelques espaces de respiration dans le tissu urbain existant qui participent aux corridors écologiques.



8. 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, AUZ et AUX).

Ces zones, urbanisées ou urbanisables et pour l'essentiel déjà occupées, correspondent à différentes destinations : habitat, commerces, activités artisanales ou industrielles, équipements publics....

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).

Certaines justifications inhérentes aux nuisances sonores, aux risques afférents à l'émission de polluants atmosphériques ou à la sécurité étant communes aux zones précédemment mentionnées, elles ne seront détaillées qu'à l'occasion du secteur qui se rattache au projet d'Ecoquartier pour être ensuite plus sommairement évoquées.

8.1. LA ZONE AUZ

La zone AUZ se rattache à l'Ecoquartier qui a été initié, avec le concours de l'EPAG, dans le secteur dit de Vidal-Mondélice. Cet espace est une zone d'urbanisation future, à court et moyen terme, imprégnée par une démarche de développement durable et avec pour vocations principales habitat et équipements tout en comprenant également des commerces et des activités dans un principe de mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle.

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'emprise qui correspond à la zone AUZ se caractérise par un espace boisé de pentes moyennes à fortes, interrompu par des plaines inondables et ponctués de nombreux mornes où coexiste une grande variété d'espèces animales, végétales et minérales. Ce secteur au potentiel paysager important comporte à l'heure actuelle deux équipements structurants – le lycée Léon-Gontran Damas et le stade Dr Edmard Lama – ainsi que quelques maisons individuelles. Une voie, jusqu'alors en impasse, le dessert.



Périmètre de la ZAC Ecoquartier (zone AUZ) – EPAG, 2015

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 nuisances sonores** : D'après les mesures effectuées, les infrastructures qui bordent le projet peuvent être classées en catégorie 4. Il n'y aura pas de constructions à usage d'habitation implantées à une distance de moins de 30 mètres des infrastructures (qui correspond au secteur affecté par le bruit de part et d'autre d'une infrastructure de catégorie 4). Selon l'Arrêté interministériel du 17 avril 2009, il n'y a pas d'isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs à prévoir pour les nouvelles constructions bordant des infrastructures de catégorie 4. Il n'y a donc pas de prescriptions acoustiques particulières à prévoir pour les nouvelles constructions dans le secteur même s'il conviendra d'intégrer des réflexions liées aux bruits, aux vis-à-vis ou aux paysages à l'occasion de chaque projet de construction.

Tableau 8 : Synthèse des résultats de mesures acoustiques

Point de mesure	Période diurne			Période nocturne		
	LAeq dB(A) 20 min	L ₅₀ dB(A)	L ₉₀ dB(A)	LAeq dB(A) 20 min	L ₅₀ dB(A)	L ₉₀ dB(A)
n°1	67,6	62,2	46,5	60,4	51,8	49,7
n°2	45,6	41,5	38,7	/	/	/
n°3	67,2	64,9	51,1	61,8	48,7	43,4

Extrait de l'étude d'impact – Dossier de création de la ZAC Ecoquartier (EPAG)

La dérogation prend en compte les nuisances sonores et n'a pas de conséquences négatives sur l'émission de polluants atmosphériques. Il conviendra néanmoins de privilégier, le long de la Route Départementale n° 23 et dans le périmètre de la ZAC Ecoquartier, les destinations liées aux bureaux, aux commerces ou aux services publics.

Les justifications au regard de la sécurité :

La Commune de Remire-Montjoly est considérée comme attractive par les auteurs potentiels de cambriolages, du fait de la population comparativement aisée y résidant. Les cambriolages sont donc un risque fort sur l'Ecoquartier, qu'il s'agit tout de même de modérer : les cambriolages touchent prioritairement les habitations individuelles, et moins fréquemment l'habitat collectif qui sera majoritaire au sein de l'Ecoquartier.

L'accidentologie routière découle fréquemment de défauts de maîtrise des véhicules. En second lieu, les accidents sont liés à des vitesses excessives, des consommations d'alcool ou de stupéfiants, et plus rarement à des carences d'entretien des véhicules. Le risque d'accidentologie routière n'est pas négligeable pour l'Ecoquartier de Remire-Montjoly, comme pour d'autres quartiers de la Commune. Il est pour autant important d'intégrer le fait que différents types de voirie sont présentes sur l'écoquartier (voies principales, voies secondaires, voies de desserte). Les vitesses seront réduites sur les voies de desserte, et amoindriront sans doute le risque d'accidents. Les espaces sont hiérarchisés en deux catégories : les voiries primaires pour lesquelles les flux de mode doux sont séparés des flux motorisés et les voiries secondaires donnant accès aux espaces résidentiels qui sont conçus comme des emprises partagées.

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

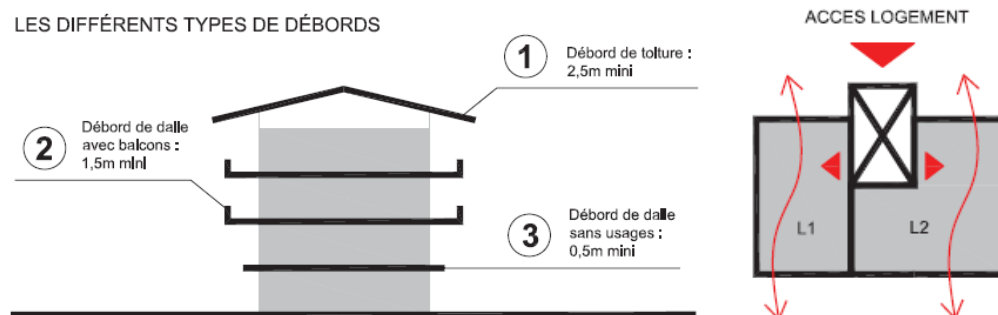
Les atteintes aux véhicules sont peu présentes en Guyane, comparativement aux moyennes nationales. Pour autant, la concentration de véhicules au sein de parkings nouvellement créés pourra engendrer de nouveaux délits. Le risque est donc toujours présent concernant les vols à la roulotte en série, les 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 Remire-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.

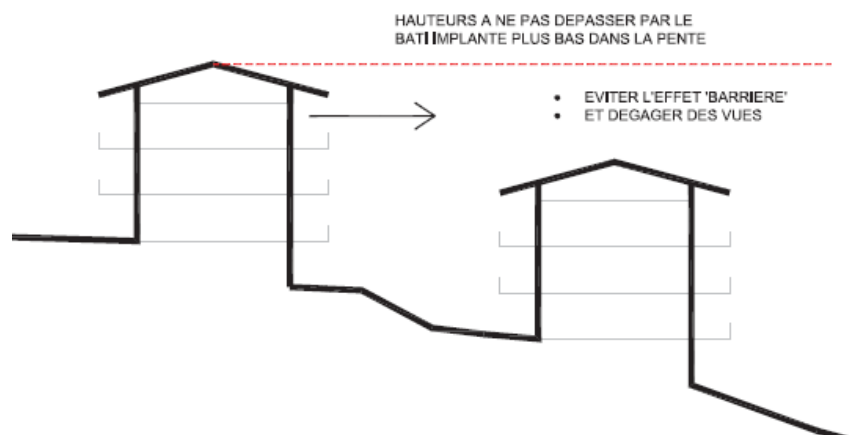
Les justifications au regard de la qualité architecturale, urbaine et paysagère :

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.

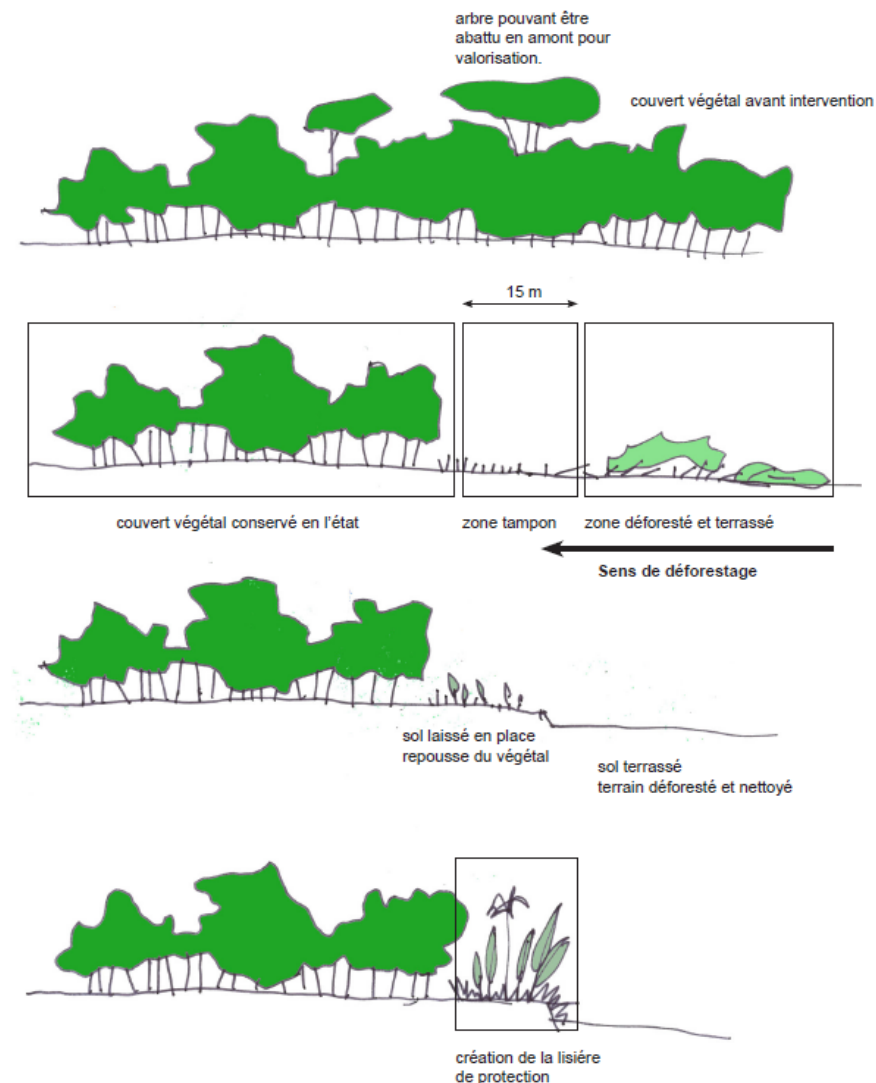


Le projet sera structuré autour d'une trame viaire et de lieux d'intensité qui faciliteront la lisibilité urbaine du quartier par la couleur, le choix des matériaux et leur fonction. Les constructions comprendront deux façades d'activités sur les RD, ainsi que plusieurs îlots d'habitats. Une mixité de 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.



8.2. 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 Remire. 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.

8.3. 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.





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 Remire-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.

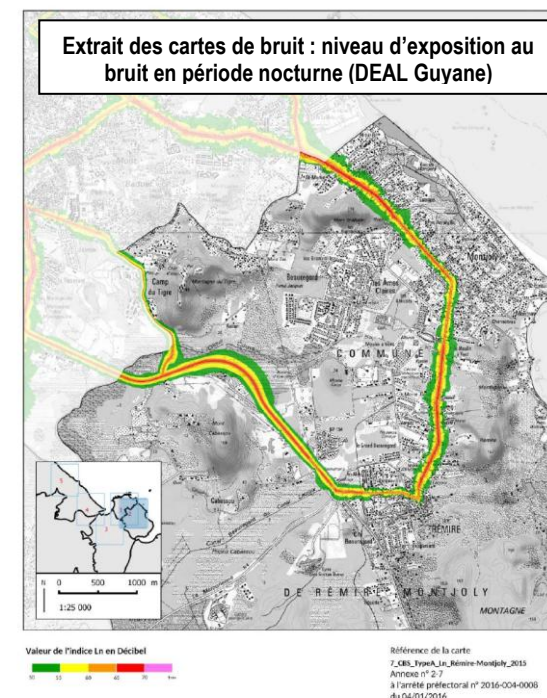
Les justifications au regard de la sécurité :

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 :

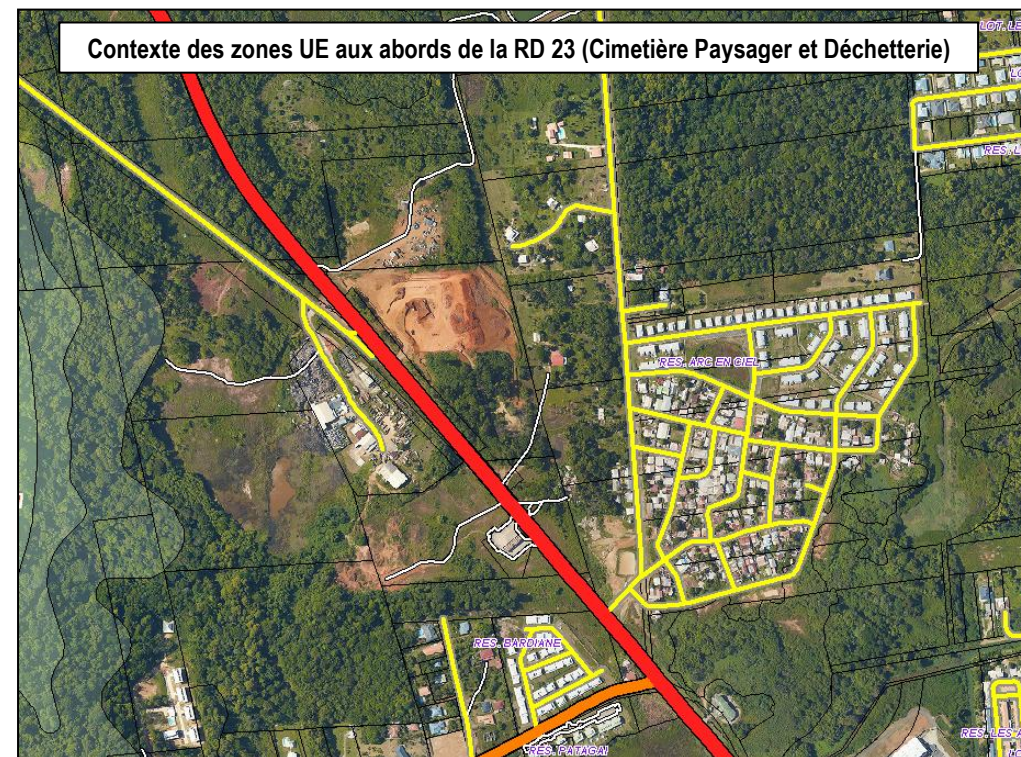
Les mesures sont ici identiques à celles qui ont été retenues pour la zone UC.



8.4. 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.



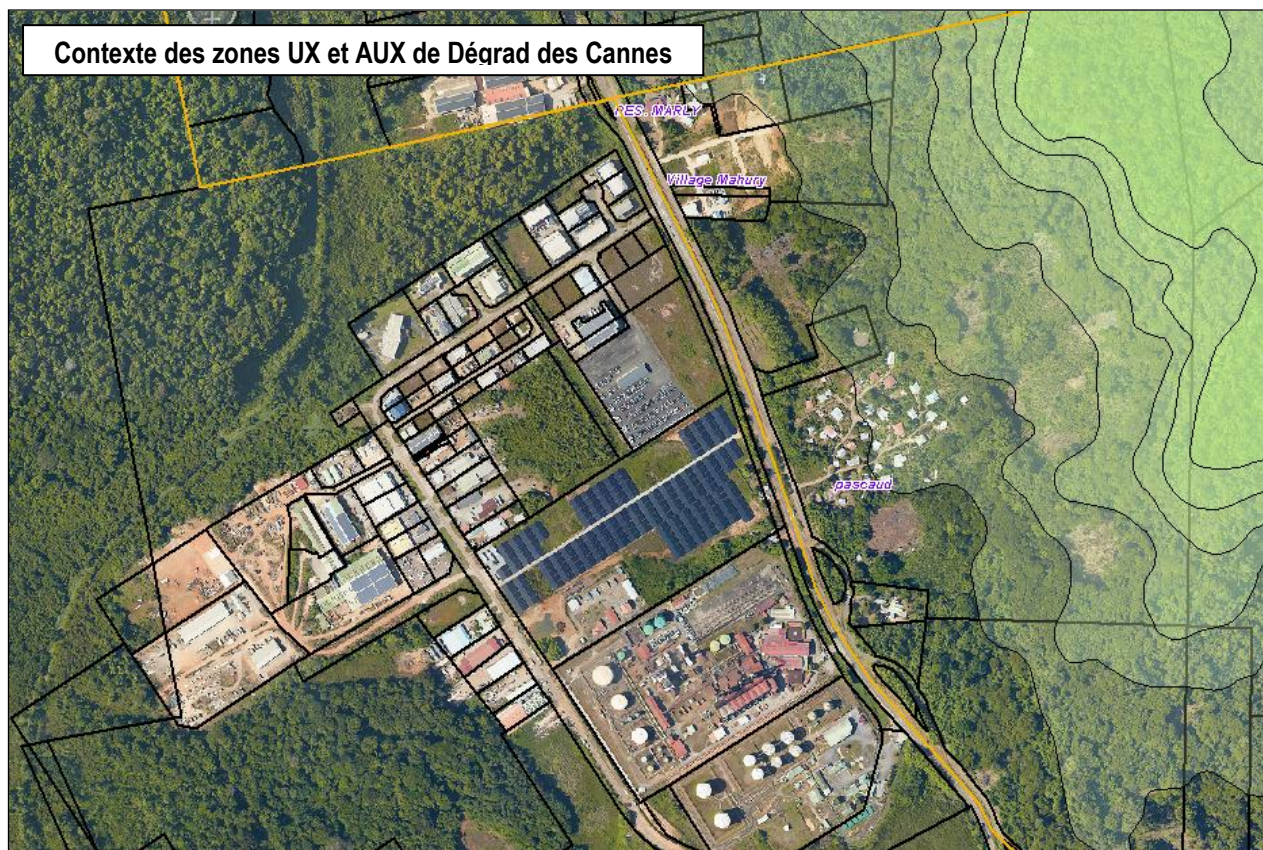
La zone UE qui correspond au Cimetière Paysager, au sein duquel un cimetière "plus traditionnel" s'intègre afin de répondre aux besoins immédiats de la Commune de Rémire-Montjoly en matière d'inhumation, est située entre la Route Départementale n° 23 et l'Avenue Morne Coco.

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.

8.5. 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 ainsi qu'à l'implantation d'une ou plusieurs activités aux abords de l'intersection formée par la Route du Tigre et la Route d'Attila-Cabassou, 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.

PARTIE 3 : COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA-COMMUNALES

En vertu des dispositions de l'Article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, les PLU doivent être compatibles avec les Schémas de Cohérence Territoriale (Scot), les Schémas de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), les Plans de Déplacements Urbains (PDU), les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et les dispositions particulières des zones de bruit des aérodromes.

La Commune de Rémire-Montjoly est couverte par le SCoT du Centre Littoral, approuvé en 2009. Ce SCoT est exécutoire et son Document d'Orientations Générales (DOG) s'impose donc au PLU de Rémire-Montjoly selon un rapport de compatibilité.

Le SCoT est réputé compatible avec les documents de rang supérieur mentionnés aux Articles L. 131-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir notamment « les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'Article L. 172-1 ; les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ; les Schémas d'Aménagement Régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion ; les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'Article L. 333-1 du Code de l'Environnement ; les chartes des parcs nationaux prévues à l'Article L. 331-3 du Code de l'Environnement ; les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux prévus à l'Article L. 212-1 du Code de l'Environnement ; les objectifs de protection définis par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux prévus à l'Article L. 212-3 du Code de l'Environnement ; les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les Plans de Gestion des Risques d'Inondation pris en application de l'Article L. 566-7 du Code de l'Environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même Article L. 566-7 ; les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'Article L. 350-1 du Code de l'Environnement et les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'Article L. 112-4 du Code précité ».

Les Schémas de Cohérence Territoriale prennent par ailleurs en compte et en application de l'Article L. 131-2 du Code de l'Urbanisme « les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'Article L. 4251-3 du Code Général des Collectivités Territoriales ; les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'Article L. 371-3 du Code de l'Environnement ; les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'Article L. 923-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ; les programmes d'équipement de l'Etat, des Collectivités Territoriales et des établissements et services publics ainsi que les schémas régionaux des carrières prévus à l'Article L. 515-3 du Code de l'Environnement ».

Par conséquent, la compatibilité du PLU avec le SCoT induit par principe sa cohérence avec l'ensemble des documents de rang supérieur, y compris le Schéma de Mise en Valeur de la Mer, chapitre individualisé du Schéma d'Aménagement Régional de la Guyane.

La démonstration de la compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur comprend plusieurs chapitres, présentés comme suit :

- Compatibilité avec le SCoT du Centre Littoral ;
- Compatibilité avec le PLH de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral ;
- Compatibilité avec le PDU de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral ;
- Compatibilité avec les dispositions particulières des zones de bruit des aérodromes.

En outre, la compatibilité du PLU avec le Schéma Départemental d'Orientation Minière (SDOM) rendu opposable par les Décrets interministériels n° 2011-2105 et n° 2011-2106 du 30 décembre 2011 a été abordée bien que les enjeux afférents sont particulièrement modérés sur le territoire de la Commune de Rémire-Montjoly.

Enfin, compte tenu des enjeux particuliers liés à la protection du littoral mais aussi en référence à la récente approbation du Schéma d'Aménagement Régional avec son chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer, laquelle est intervenue postérieurement à l'opposabilité du SCoT, un chapitre spécifique est prévu afin d'explicitier de manière synthétique et illustrée la compatibilité du PLU avec la Loi Littoral et le SMVM. Il en est de même concernant l'Opération d'Intérêt National approuvée par Décret n° 2016-1736 du 14 décembre 2016.

1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU CENTRE LITTORAL

Les orientations générales de l'organisation du territoire et de la restructuration des espaces urbanisés

Compatibilité du PLU

Le développement de l'urbanisation, tel que prévu par le PLU, s'inscrit au sein des enveloppes définies par le SAR et par le SCoT. Les secteurs à urbaniser du PLU sont localisés à l'intérieur du périmètre de la « ville existante » et correspondent aux « espaces urbanisables à vocation résidentielle » et aux « espaces futurs d'activité économique » (p.9 du DOG).

La Commune de Remire-Montjoly fait partie de la « ville existante » et comprend, comme prévu dans le SCoT, des secteurs de densification et de renouvellement (zones UC), des secteurs à stabiliser (zones UD) et des secteurs d'extension (zones AU).

Par ailleurs, la bande littorale est d'une manière générale préservée du développement de l'urbanisation à des fins d'habitat, notamment par la prise en compte, dans le zonage, des dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRI).

En outre, la Commune a choisi de mettre en place différents secteurs dédiés à la résorption de l'habitat illégal et insalubre (UDru) dans lequel toute autorisation de construire peut être subordonnée à la démolition de l'ensemble ou d'une partie des bâtiments existants.

Enfin et s'agissant des secteurs d'extension de l'urbanisation, ils ont été définis en continuité de l'existant avec un développement échelonné en plusieurs phases.

Conformément aux objectifs du SCoT, les extensions de l'urbanisation significatives ou réalisées à plus de 100 mètres des constructions actuelles seront soumises à la réalisation d'opérations d'ensemble d'une taille minimale de 5 ha.

La Commune participera activement à l'élaboration du schéma de secteur, dans le cadre d'une révision prochaine du SCoT.

Le règlement des zones UC et UD permet l'implantation de constructions à destination d'artisanat, de commerces, de bureaux ou d'hébergement hôtelier dès lors que leurs installations sont compatibles avec la proximité d'habitations. La zone AU autorise également de telles installations, avec les mêmes contraintes d'insertion.

Par ailleurs, les OAP mettent en place des principes d'intégration des constructions avec la création d'espaces publics et d'espaces verts.

La Commune a intégré cette notion de phasage, grâce au classement de certaines zones à urbaniser en 2AU, dans laquelle seuls les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement des eaux usées, eau potable, eaux pluviales, télécommunications,...) ou des établissements et occupations d'intérêt collectif sont autorisés. L'ouverture à l'urbanisation effective des zones 2AU est soumise à la réalisation d'une procédure de modification du PLU et concerne les secteurs d'Attila-Cabassou, de Beauregard et de Morne Coco.

La Commune a choisi d'encadrer l'ouverture à l'urbanisation des zones AU grâce à des schémas d'aménagement, intégrés aux OAP. Ces orientations sont de nature à permettre un aménagement cohérent des zones AU. Deux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) accompagnent également le PLU pour la production de terrains viabilisés à destination d'activités économiques (ZAC du Parc d'Activité Économiques de Dégrad des Cannes) ou d'habitat associé notamment à des équipements (ZAC de l'Écoquartier).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans les zones urbanisées et à urbaniser. Par ailleurs, la Commune a mis en place de nombreux emplacements réservés destinés à la réalisation d'installations et aménagements d'intérêt général, y compris des espaces verts ou de récréation (comme en contiguïté du quartier du Parc Lindor ou sur le pourtour du site des Salines de Montjoly). En cohérence avec les projets de la Collectivité, les parcelles correspondantes ont été classées en zone UE ou AUE.

La hiérarchie du réseau viaire principal, telle que présentée dans le DOO, a été prise en compte. Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies (Article 6) ou aux espaces végétalisés (Article 13) visent notamment à traduire les choix retenus quant à la qualification des voies structurantes identifiées dans le SCoT (pénétrantes rapides, boulevards urbains ou axes paysagés).

La densité moyenne de l'habitat est de 33 logements à l'hectare dans le cadre des schémas d'aménagements prévus pour les zones AU (Orientations d'Aménagement et de Programmation), en cohérence avec l'objectif de 33 logements à l'hectare affiché dans le DOO.

Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger

Compatibilité du PLU

Les espaces naturels remarquables du littoral ont été intégralement classés en zone N (NI pour les secteurs non bâtis, Ne pour les secteurs d'habitat isolé). Le PLU de la Commune ne prévoit pas d'urbanisation nouvelle à vocation d'habitat dans les espaces naturels remarquables du littoral, identifiés dans le chapitre individualisé du SAR valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM). Les boisements existants, dans ces espaces, font pour l'essentiel l'objet d'une protection forte, grâce à leur classement en Espaces Boisés Classés.

La Commune ne prévoit pas non plus de développement de l'urbanisation au sein des espaces naturels de protection forte, classés en N. Seuls les aménagements, les constructions et les installations prévues dans le DOO sont admis dans le règlement des zones inhérentes à ces espaces naturels. Les boisements les plus remarquables de ces secteurs ont par ailleurs fait l'objet d'un classement en EBC.

Les règles relatives aux secteurs urbanisés, en bordure d'espaces naturels remarquables, visent à garantir l'intégration paysagère et environnementale des constructions, en limitant fortement l'emprise au sol des constructions et en imposant le maintien d'importants espaces libres végétalisés (en particulier en zones UDa et UDI). Ces dispositions ont pour objectif de limiter l'impact du développement urbain au contact des entités naturelles les plus sensibles et à prévenir la progression d'un mitage des espaces naturels, même si ceux-ci restent fortement affectés par des formes d'occupation et d'utilisations du sol illégales (habitat spontané et déboisements sauvages pour la production de charbon ou la réalisation d'abatis). A ce titre et au-delà de ses seules attributions, la Commune de Remire-Montjoly prône la mise en œuvre, avec le concours de tous les partenaires institutionnels compétents sur cette thématique (Conservatoire du Littoral, Etat ou bien encore Collectivité Territoriale de Guyane), d'une démarche d'acquisition et de contrôle de l'ensemble des espaces et corridors écologiques identifiés comme à protéger au sein du PLU allant au-delà d'interventions jusqu'à présent limitées à quelques sites emblématiques.

Les Servitudes d'Utilité Publique, visant la protection des monuments et sites, inscrits ou classés, figurent en annexe du présent dossier de PLU. Les périmètres afférents ont été pris en compte au cours de la procédure d'élaboration du PLU, de manière à prévenir toute dégradation de leur environnement immédiat et, pour certains, lointain.

Par ailleurs, des éléments du paysage et du patrimoine remarquables ont été identifiés au titre des Articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette mise en exergue permet de soumettre à déclaration préalable toute opération susceptible d'entraîner leur dégradation ou leur destruction.

Les grands équilibres entre les espaces urbains ou à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers

Compatibilité du PLU

L'extension de l'urbanisation dans les espaces littoraux est prévue dans la continuité de l'agglomération et des hameaux existants qui correspondent généralement à des secteurs d'urbanisation diffuse. Compte tenu des risques littoraux et de l'inscription de la majeure partie du littoral en Espace Naturel Remarquable, les possibilités de développement sont limitées. Les espaces les plus proches du rivage, n'accueillant actuellement pas de constructions, ont été classés en zone NI, de protection stricte. Les constructions existantes, identifiées au sein des espaces remarquables du littoral, ont été classées en zone Ne. Dans les zones constructibles (Uda et UDI) établies à proximité du littoral, des règles strictes ont été définies, de manière à limiter fortement l'emprise au sol des constructions et à assurer leur intégration paysagère et environnementale au sein des sites concernés.

Le secteur Nr ne permet qu'un maintien, sous conditions, de l'habitat existant.

Compte tenu de l'instabilité d'une portion importante du trait de côte, la Commune n'a pas jugé opportun de créer un zonage spécifique correspondant à la bande littorale mentionnée à l'Article L.121-45 du Code de l'Urbanisme. Les espaces afférents ont fait l'objet d'un classement en NI ou Ne, en fonction de l'existence ou non de constructions à la date d'approbation du PLU. Seules les occupations et utilisations du sol permises dans le SMVM, avec lequel le SCoT est compatible, sont autorisées en tels lieux.

Les coupures à l'urbanisation identifiées dans le cadre du SMVM et reprises dans le SCoT sont respectées. Elles sont classées en zone NI, dans laquelle est interdite toute nouvelle construction à destination d'habitation. Par ailleurs, le zonage retenu permet de préserver trois autres coupures à l'urbanisation le long de la Route des Plages.

Les rivières et les zones humides ont été identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement élaboré à l'occasion du PLU. Elles bénéficient de la mise en place de dispositions réglementaires destinées à assurer leurs protections respectives. Ainsi, les secteurs riverains du canal de la Crique Fouillée font l'objet de classements en zones N ou NI qui n'autorisent pas le développement de l'urbanisation.

Dans les secteurs soumis au respect des OAP, des principes ont été formulés de manière à limiter l'impact du développement urbain sur le réseau hydrographique (contrôle de l'imperméabilisation, gestion alternative des eaux pluviales,...).

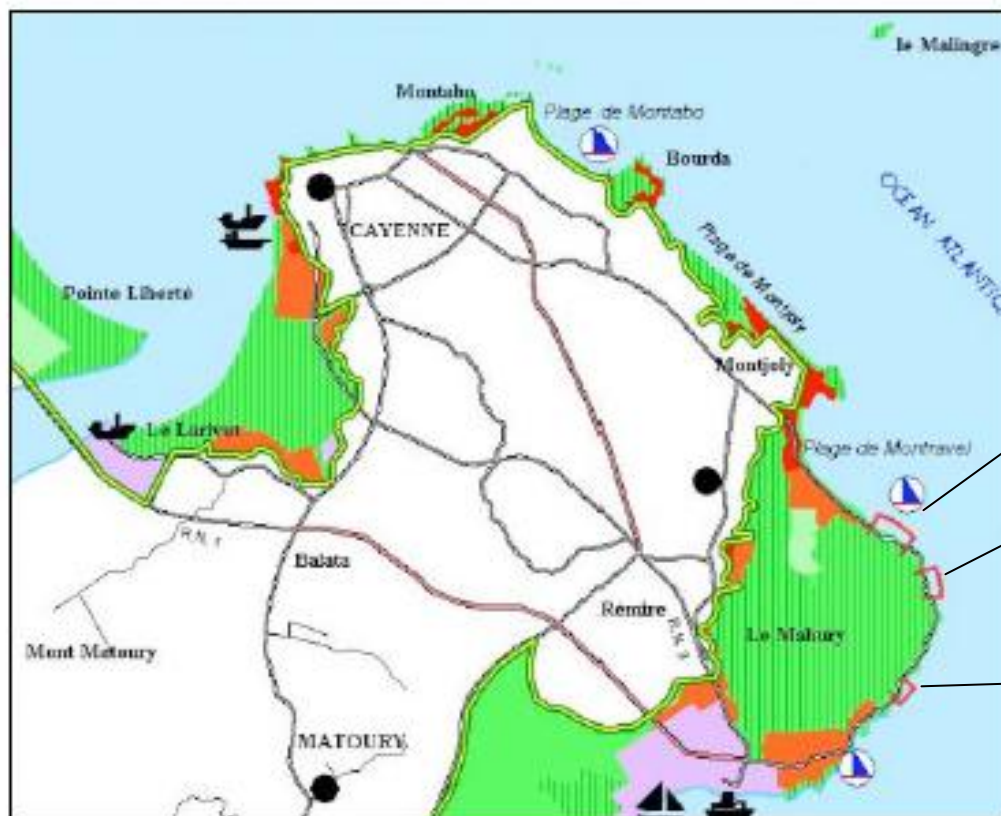
Enfin, l'Article 4 du règlement des différentes zones du PLU impose la mise en place de solutions conformes à la réglementation en vigueur, s'agissant de la collecte et du traitement des eaux usées (assainissement collectif obligatoire ou, à défaut, assainissement individuel conforme à la réglementation) et de la gestion des eaux pluviales. Les dispositions retenues visent ainsi à réduire les incidences négatives potentielles sur les zones humides, en limitant les risques de pollution de l'eau ou de dysfonctionnement du réseau hydraulique local.

Le déboisement des monts de Remire-Montjoly identifiés dans le SCoT est expressément interdit au travers la mise en place d'EBC. En outre, la délimitation des zones constructibles aux abords des reliefs boisés tient compte de la topographie.

Les coupures à l'urbanisation identifiées (Mont Caïa – Gosselin, Pointe Diamant et Beau Soleil) sont maintenues dans le cadre du PLU. Les espaces naturels entre la zone urbanisée de Remire-Montjoly et le territoire de la Commune de Matoury au sud-ouest sont préservés, grâce à un classement en zone N des secteurs correspondants. De la même manière, le quartier d'Attila-Cabassou et les zones occupées situées à proximité de la RD 23 demeurent clairement séparés par des espaces classés en zones naturelles et pour certains également identifiés comme EBC.

L'activité agricole n'est aujourd'hui présente qu'à l'état résiduel sur le territoire communal. Un seul ensemble parcellaire a été déclaré à la PAC en 2009. Les dispositions retenues dans les secteurs en question ne permettent pas le développement ultérieur de l'urbanisation et permettent donc d'assurer la protection des rares terres agricoles encore légalement exploitées.

Extrait du SCOT : Ménager des coupures d'urbanisation – CACL



Mont Caïa – Gosselin (plage)

Pointe Diamant

Beau Soleil

Le SCOT du Centre Littoral rappelle que ne sont admis, au sein des coupures d'urbanisation que :

- « l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que leur changement de destination s'il est lié à la vocation de ces espaces » ;
- « les équipements publics d'infrastructures d'intérêt général » ;
- « les constructions, les aménagements et les installations nécessaires au fonctionnement des activités sportives ou de loisirs » ;
- « les constructions, les aménagements et les installations légers nécessaires à la réalisation de parcs et jardins publics et activités de loisirs de plein air ».

Il précise aussi que « les documents d'urbanisme des Communes peuvent préciser ces coupures d'urbanisation et en identifier de nouvelles répondant aux principes ci-dessus ».

Les coupures d'urbanisation qui figurent dans le SCOT en vigueur sont respectées par le PLU, tout en étant précisées pour prendre en compte l'échelle du document communal et les réalités du terrain. Elles sont matérialisées, dans le règlement graphique, par des zones N associées d'une manière générale à des Espaces Boisés Classés. Le PLU identifie par ailleurs d'autres coupures d'urbanisation significatives à proximité du littoral, notamment à l'entrée de la Route des Plages au niveau du Chemin Goudet ou entre les lotissements Mob Mahury et l'Anse du Mahury.

Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux

Compatibilité du PLU

Les différents paramètres, présentés dans le DOO, à prendre en compte afin d'évaluer les besoins en logements (renouvellement, diminution de la taille des ménages, accueil de nouvelles populations) ont été exposés dans le cadre du diagnostic. Les estimations relatives aux besoins en logements et en foncier ainsi que le zonage retenu à ce titre sont compatibles avec l'accélération récente du rythme de la construction de nouveaux logements décrite dans le DOO. Le principe de diversification des typologies de logements est clairement affirmé dans le PADD. Il est notamment traduit dans les OAP grâce aux préconisations formulées sur les schémas d'aménagement (incitation à la diversité des formes d'habitat par la modulation des densités).

La Commune a choisi de prescrire qu'en cas de réalisation d'un programme de logements dans les différents secteurs de la zone AU, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale. Le taux fixé pour la production de logements sociaux oscille selon les secteurs entre 20 et 30 %. Par ailleurs et en zone UD, les opérations conduisant à la création de plus de 1 200 m² de surface de plancher et allouées à l'habitat doivent comporter au moins 20 % de logements sociaux.

Les secteurs UDru correspondent aux zones dites de Morne Coco, du Vieux Chemin, des Manguiers ou bien encore de la Route de Tarzan qui sont occupées par un habitat majoritairement spontané et dont l'aménagement est conditionné à une opération de renouvellement urbain. Dans ces secteurs, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction nouvelle est envisagée (Article L. 151-10 du Code de l'Urbanisme).

La Commune persiste à prendre une part active en faveur de la résorption de l'habitat insalubre et illicite. Les secteurs concernés ont été identifiés dans le cadre du diagnostic. Il a été instauré, dans le règlement, une zone UDru pour laquelle les nouvelles constructions sont soumises à la réalisation d'opérations d'ensemble. Elles peuvent être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où leurs implantations sont envisagées.

Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes de transports

Compatibilité du PLU

2 lignes de bus desservent actuellement le territoire communal. La majorité des zones d'extension de l'urbanisation qui sont prévues à court et moyen terme sont situées à moins de 1 km de ces lignes. C'est notamment le cas dans les secteurs du Moulin à Vent, de Dégrad des Cannes et de l'Écoquartier.

Toutefois, certains secteurs prévus pour l'accueil de nouveaux logements, notamment à long terme (Attila-Cabassou), ne sont pas et à ce jour desservis par les transports collectifs hormis les transports scolaires. L'élaboration du PDU à l'échelle intercommunale pourra permettre d'améliorer, dans l'attente du déploiement du Transport en Commun en Site Propre (TCSP), la desserte et le maillage du territoire, contribuant ainsi à réduire la part des déplacements réalisés en automobile.

Le développement de l'urbanisation, tel que prévu, apparaît en cohérence avec l'armature du réseau de transport envisagée à long terme dans le SCoT. Ainsi, la reconfiguration et le renforcement du réseau permettront d'améliorer non seulement le maillage des zones actuellement urbanisées mais assureront également la desserte des secteurs identifiés comme à urbaniser.

Un PDU est en cours d'élaboration à l'échelle communautaire. Les réflexions qui en découlent ont été prises en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Les objectifs relatifs à l'équipement commercial

Compatibilité du PLU

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la Commune de Rémire-Montjoly a mis en avant ses ambitions en matière de développement économique, en affichant sa volonté de renforcer encore son rôle au sein de l'Île de Cayenne. Les objectifs retenus visent notamment à conforter le secteur de Dégrad des Canes, comme poumon économique et industriel du littoral, ainsi qu'à dynamiser les activités de commerces, de services et d'artisanat sur son territoire. La volonté est également de valoriser davantage les atouts touristiques de Rémire-Montjoly.

La Commune a prévu de conforter les zones d'activités existantes, classées en UX, afin de leur permettre d'évoluer et de se renforcer au sein des périmètres définis. La Collectivité a également programmé l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces dévolus aux activités économiques et localisés pour l'essentiel à proximité du complexe industrio-portuaire de Dégrad des Canes (AUX). L'ouverture de ces zones, couplée à la structuration d'un espace situé non loin de la Résidence Arc-en-ciel entre le Mont Cabassou et la RD 23, vise à favoriser l'extension des activités existantes et l'implantation de nouvelles entreprises avec pour objectif de développer l'emploi sur le territoire.

Par ailleurs, la Ville de Rémire-Montjoly entend permettre la valorisation des ressources de la mer et de sa façade littorale, notamment grâce à la création d'un Quartier des Pêcheurs (classé AUp) mêlant activités liées à la pêche professionnelle, équipements de plaisance et de loisirs ou bien encore commerces dans le secteur de la Pointe Mahury.

La Municipalité souhaite, d'une part, conforter l'offre existante aux entrées de ville et, d'autre part, favoriser le développement du tissu commercial le long des principaux axes routiers irriguant son territoire. La requalification de ces traversées en boulevards urbains, introduite notamment dans le règlement par des règles de prospect adaptées, devrait agir à terme comme un levier.

La Commune entend également encourager la mixité fonctionnelle dans les futures zones à urbaniser. Le règlement autorise l'implantation de commerces dans l'ensemble des secteurs habités ou à habiter de son territoire.

Les espaces littoraux et en particulier les plages de Rémire-Montjoly possèdent un potentiel important de nature à renforcer l'attractivité touristique. Les dispositions du PLU permettent d'assurer la protection des sites concernés, avec les paysages qui y sont associés.

Pour ce faire et dans le détail, les nouvelles constructions et aménagements susceptibles d'être autorisés entre la Route des Plages et le rivage sont généralement limités à des installations destinées à la valorisation des parties stables du trait de côte et, d'une manière générale, assujettis à une relation directe avec la mer.

La Municipalité souhaite également favoriser, au travers du zonage retenu, la constitution d'un pôle d'hébergement touristique en piémont de la Montagne du Mahury, au droit de la Plage de Gosselin. Cette intention est traduite dans les documents réglementaires grâce à la création d'une zone AUt dédiée à l'accueil, dans le respect des contraintes topographiques et paysagères des lieux, d'aménagements et constructions nécessaires à l'activité touristique.

Les objectifs relatifs à la protection des paysages et la mise en valeur des entrées de ville

Compatibilité du PLU

Le PLU est compatible avec les orientations énoncées dans le DOO pour un développement urbain maîtrisé, équilibré et cohérent. Les orientations du PADD et les dispositions réglementaires du PLU participent à la préservation des espaces naturels, à la maîtrise de l'étalement urbain, à la prise en compte des caractéristiques géographiques et morphologiques du territoire, à la promotion du tourisme durable et au respect des coupures à l'urbanisation. Le choix de ces différentes orientations concourt donc à la protection et à la valorisation des paysages (p. 62 du DOO).

L'élaboration du PLU permet à la Commune de mettre en œuvre les grands principes de l'urbanisme durable. La recherche de compacité et de mixité des tissus urbains a ainsi été privilégiée par la Collectivité, sans occulter toutefois ses spécificités résidentielles.

Les principes du développement durable ont également vocation à être déclinés dans le cadre de l'aménagement des zones d'activités économiques. Favoriser l'évolution des activités existantes dans la zone de Dégrad des Cannes fait partie des engagements pris par la Commune dans le cadre du PADD.

Le règlement des zones AU et AUX comprend par ailleurs des dispositions destinées à assurer la constitution d'espaces verts (avec au minimum 10 % de la superficie des opérations), ainsi que d'écran végétal le long des futures zones d'activités. Ces principes visent à favoriser l'intégration paysagère et environnementale des zones d'extension de l'urbanisation.

Enfin, les principes retenus dans les schémas d'aménagement pour le maillage routier des futurs quartiers sont en cohérence avec ceux préconisés dans le DOO (recherche de continuités et limitation des voies en impasse).

Le long des axes routiers structurants, la Municipalité a choisi de mettre en place des règles de recul spécifiques afin de contrôler l'exposition aux risques et aux nuisances tout en prenant en compte les réalités des lieux concernés et en favorisant l'intégration paysagère des constructions.

Les objectifs relatifs à la prévention des risques

Compatibilité du PLU

Les Plans de Prévention des Risques opposables ou en élaboration sur le territoire communal ont été recensés dans le cadre du diagnostic. Leurs dispositions et les différentes zones d'aléas associées ont été analysées et ont profondément influencé la délimitation des zones constructibles du PLU, de manière à réduire autant que possible l'exposition au risque des populations. Toute nouvelle construction est ainsi et d'une manière générale interdite dans les zones d'aléas forts. Il convient toutefois de rappeler qu'il n'y a pas d'obligation de stricte compatibilité entre un document d'urbanisme et un Plan de Prévention des Risques, ce dernier s'imposant quoi qu'il en soit aux demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols.

Les dispositions réglementaires adoptées à l'Article 3 des règlements de zone imposent le raccordement des nouvelles constructions au réseau collectif d'adduction d'eau potable. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Le SCoT impose à ce que les nouveaux secteurs d'urbanisation soient préalablement équipés en assainissement collectif. La principale zone ouverte à l'urbanisation (AUz) ainsi que la zone AUC Moulin à Vent seront desservies par l'assainissement collectif. Les autres seront assainies en fonction des recommandations du Schéma Directeur d'Assainissement Intercommunal, dont la révision est préconisée dans le SCoT.

Par ailleurs, dans les secteurs d'habitat isolé, le traitement des eaux usées par des dispositifs individuels conformes à la réglementation en vigueur est imposé.

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et assimilés a été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Le règlement graphique ainsi que la carte des Servitudes d'Utilité Publique rappellent notamment l'existence du site de l'ancienne décharge de Remire, qui fait actuellement l'objet et avec le concours de la CACL, d'une étude inhérente à la définition des risques et à la réhabilitation de l'emprise concernée. Ces éléments du PLU intègrent par ailleurs la lagune de traitement des eaux usées dite de Morne Coco et le projet « Pôle Lacroix » eu égard aux contraintes sanitaires associées à ces équipements.

Le règlement du PLU ne comporte aucune disposition susceptible de contrarier le développement des énergies renouvelables dans les conditions fixées par le DOO. En outre, il est rappelé que les futures constructions devront être en cohérence avec la réglementation concernant la thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

2. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU CENTRE LITTORAL

Le PLU doit être compatible avec les dispositions du Programme Local de l'Habitat, approuvé par le Conseil Communautaire en date du 10 novembre 2011. Le PLH fait actuellement l'objet d'une procédure de modification, décidée par délibération du 15 juillet 2015, ainsi que d'une perspective de révision. Il est rappelé qu'en application de l'Article L.131-6 du Code de l'Urbanisme, il n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du Programme Local de l'Habitat n'en prévoient.

Orientations du PLH	Compatibilité du PLU
Répondre aux besoins quantitatifs	<p>Les hypothèses retenues dans le PLU visent à permettre la production, en moyenne, de 325 logements par an d'ici 2025-2027. Cette valeur est en cohérence avec la consistance de la programmation du PLH, lequel supposait pour la seule Commune de Remire-Montjoly la réalisation d'environ 2 220 logements entre 2008 et 2015 (soit une moyenne légèrement inférieure à 320 logements par an).</p> <p>Dans l'objectif d'assurer à la Collectivité la maîtrise de l'aménagement des zones AU, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été établies. Celles-ci prennent la forme de schémas, dont les principes préfigurent les études préalables d'aménagement. Par ailleurs, le classement des secteurs stratégiques de développement en zones AU ouvre la possibilité du recours au Droit de Préemption Urbain (DPU), de manière à permettre et en cas de besoin, une maîtrise foncière publique.</p> <p>Les prévisions du PLU, ainsi que les dispositions réglementaires mises en œuvre afin d'y répondre, sont donc compatibles avec celles du PLH, lesquelles précisent notamment que les Communes de Remire-Montjoly et de Matoury semblent les plus à même, eu égard à leurs localisations et à la potentiels fonciers respectifs, de développer de nouveaux projets de construction.</p>
Assurer la mixité et la diversité	<p>Le taux de logements locatifs sociaux assigné par le PLH pour la Commune de Remire-Montjoly est de 30 % avec au minimum 20 % de la production neuve en logements locatifs sociaux en plus du rattrapage légal. Afin d'intégrer ces préconisations en matière de production de logements sociaux, le PADD fixe un objectif de création de 1 880 logements locatifs sociaux à l'horizon 2025.</p> <p>Les dispositions réglementaires du PLU sont compatibles avec ces préconisations, dans la mesure où il est prévu, pour les secteurs d'extension de l'urbanisation, que les opérations comportent une part oscillant entre 20 % et 30 % de surface de plancher dédiée à la production de logements locatifs sociaux. Le choix d'imposer cette mixité sociale, au sein d'opérations d'ensemble en zones AU, est en cohérence avec les dispositions du PLH qui incitent clairement au recours à ce type de solution réglementaire. Des obligations de production de logements sociaux sont également inscrites à destination des opérations de plus de 1 200 m² de surface de plancher destinée à l'habitat en zone UD afin de favoriser une mixité au sein de l'existant.</p>
Prévenir le développement de l'habitat informel	<p>Le PLH suggère la production de lots libres, viabilisés et non construits, afin de proposer une offre accessible aux populations de revenus modestes. Les schémas d'aménagement des zones AU à dominantes résidentielles intègrent cette possibilité en autorisant la création d'une part de logements individuels dans le cadre des futures opérations d'ensemble.</p>
Créer un observatoire partagé du foncier	<p>Ce type d'objectif ne peut être satisfait via le PLU. Celui-ci impose la mise en œuvre de dispositifs et de moyens spécifiques à l'échelle de l'intercommunalité.</p>

Orientations du PLH	Compatibilité du PLU
Gérer les interférences entre agriculture et urbanisation	<p>L'agriculture n'occupe qu'une part très résiduelle du territoire communal. Si la Commune de Rémire-Montjoly avait un temps envisagé, notamment en vue de développer les productions locales et les circuits courts, de retenir des règles qui permettraient explicitement une remise en fonction des anciens polders de l'habitation Vidal-Mondélice, la position finalement exprimée par l'Etat pour cet espace a conduit la Collectivité à le classer en zone naturelle.</p> <p>Les dispositions du PLH relatives à la définition du statut des parcelles jardins ont également été prises en compte. Néanmoins, le PLU ne prévoit pas la mise en place d'un zonage agricole spécifique pour les associations foncières agricoles, dans la mesure où les demandes sur la Commune en la matière sont à ce jour marginales.</p>
Réparer l'existant	<p>S'agissant de la requalification de l'ancien, le centre de Cayenne est présenté comme présentant des enjeux forts à l'échelle de la CACL. Compte tenu des caractéristiques du parc de logements de Rémire-Montjoly, qui ne présente pas des problématiques aussi aiguës en termes d'insalubrité et de dégradation que d'autres parties du territoire guyanais, l'intervention de la Collectivité doit davantage, outre les orientations spécifiques aux zones d'habitat spontané, prendre la forme d'actions préventives. Ainsi que préconisé dans le PLH, la Ville de Rémire-Montjoly projette la réalisation d'opérations d'aménagement favorisant la mixité sociale. Par ailleurs, la production de logements telle qu'envisagée à l'horizon 2025-2027 dans le PLU apparaît en adéquation avec les objectifs chiffrés du PLH et semble à cet égard suffisante pour enrayer le développement des constructions illicites.</p>

3. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU CENTRE LITTORAL

Un Plan de Déplacements Urbains (PDU) est actuellement en élaboration à l'échelle du territoire de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral qui s'est investie dans la démarche par délibération du 28 juin 2013.

Ce PDU vise à définir et à mettre en œuvre une véritable politique de déplacement globale, pour l'intercommunalité et pour les dix années à venir, notamment au sujet du transport des personnes mais aussi en ce qui concerne le transit des marchandises et le stationnement.

Les pré-objectifs suivants ont été définis pour le PDU dont l'approbation devrait intervenir au cours de l'année 2017 ou en 2018 :

En matière de protection de l'environnement, développement durable, santé, qualité de vie :

- Réaménager les espaces publics au profit des modes doux et transports en commun.
- Création de zones 30, zones de rencontres ou rues piétonnes.
- Création de lieux d'échanges des modes de transports (voitures, vélos, transports urbains).
- Développer l'usage des transports collectifs.
- Hiérarchisation du réseau de transport (dessertes locales, lignes structurantes,...).
- Développer l'offre en transport fluvial.

En matière de développement économique :

- Organiser le stationnement.
- Création d'une offre de stationnement pour les courtes durées.
- Création de parkings ou de « dispositifs » de stationnement en entrée de ville.
- Organiser les livraisons pour améliorer le trafic.
- Accompagner les entreprises et les administrations pour faire évoluer les habitudes de déplacement des salariés.
- Covoiturage (déplacements domicile-travail et déplacements professionnels),
- Plan Déplacements Administrations (PDA).
- Plan Déplacements Entreprises ou Inter-Entreprises (PDE –PDIE).
- Télétravail.

En matière d'urbanisme :

- Hiérarchiser les voies.
- Développer le maillage routier local.
- Développer l'urbanisation en priorité dans les zones desservies en transports en commun.
- Prise en compte du critère déplacement dans les opérations d'urbanisme et d'aménagement.

En matière de cohésion sociale et territoriale :

- Proposer une offre en transport en commun assurant un maillage équilibré du territoire.
- Développer et améliorer la grille tarifaire en renforçant la tarification sociale et solidaire et en créant de nouveaux titres.
- Créer une billettique unifiée pour favoriser l'intermodalité et la multimodalité.

N'étant à ce stade pas opposable, il n'est pas possible d'analyser valablement la compatibilité du PDU avec le document de planification de la Commune de Remire-Montjoly. Les objectifs du PLU rejoignent cependant les pré-objectifs déterminés en matière d'urbanisme, notamment en matière de hiérarchisation et de maillage des voies ou dans la prise en compte, du critère "déplacement" dans les opérations d'aménagement et de construction.

4. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL

Approuvé par le Décret n° 2016-931 du 6 juillet 2016 publié le 08 juillet 2016, le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de la Guyane fixe notamment, en application des Articles L. 4433-7 et suivants et R. 4433-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, « les orientations fondamentales à moyen terme en matière de développement durable, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement ». Le SAR « détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire de la Région, l'implantation des grands équipements d'infrastructures et de transport, la localisation préférentielle des extensions urbaines, des activités industrielles, portuaires, artisanales, agricoles, forestières, touristiques et relatives aux énergies renouvelables ainsi que celles relatives aux nouvelles technologies de l'information et de la communication ».

Comme le rappelle le document rendu opposable le 8 juillet 2016, « le SAR est un outil de mise en oeuvre d'une stratégie d'aménagement, au service d'un développement durable du territoire. Le SAR vaut également Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM). L'Article L. 4433-15 du Code Général des Collectivités Territoriales précise en effet que dans les régions de Guadeloupe, de Guyane, de Martinique, de Mayotte et de la Réunion, le schéma d'aménagement mentionné à l'Article L4433-7 vaut Schéma de Mise en Valeur de la Mer, tel qu'il est défini par l'Article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les Communes, les Départements, les Régions et l'Etat, notamment en ce qui concerne les orientations fondamentales de la protection, de l'aménagement et de l'exploitation du littoral ».

Le SAR fixe cinq grandes orientations de développement, reprises dans le cadre de l'analyse de ses incidences environnementales :

- Garantir la cohésion sociale et l'équilibre territorial de la Guyane.
- Rendre les équipements, services et infrastructures accessibles au plus grand nombre.
- Créer les conditions d'un développement économique endogène.
- S'approprier les politiques liées à l'environnement pour une meilleure valorisation.
- Développer les coopérations avec l'environnement géographique.

A l'exception du dernier point qui dépasse le cadre du PLU de Rémire-Montjoly et en faisant fi des différences d'échelle qui se rattachent aux documents réalisés pour l'un par la Collectivité Territoriale de la Guyane et pour l'autre par la Commune, les objectifs qui se rattachent au SAR apparaissent en concordance avec les orientations retenues par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu en Conseil Municipal.

Si le Schéma d'Aménagement Régional s'impose indirectement au PLU, via le SCoT du Centre Littoral, sa récente approbation et la relative ancienneté du document intercommunal incitent à analyser en détail les conditions de sa prise en compte dans le PLU de Rémire-Montjoly. Une section spécifique est par ailleurs consacrée à l'étude de la compatibilité de son chapitre individualisé valant Schéma de Mise en valeur de la Mer avec le document d'urbanisme communal.

Dans le détail, les objectifs du SAR sont déclinés en différents sous-objectifs mis en parallèle avec les orientations du Plan Local d'Urbanisme de Rémire-Montjoly :

Objectif 1 : Garantir la cohésion sociale et l'équilibre territorial de la Guyane	
Sous-objectif	Mise en parallèle avec le PLU
1.1. Organiser la Guyane et ses territoires autour de polarités et définir clairement leurs fonctions respectives	Ce sous-objectif va bien au-delà du cadre qui se rattache au PLU de Rémire-Montjoly. La Commune de Rémire-Montjoly, jusqu'à aujourd'hui considérée comme la banlieue résidentielle de la ville-capitale, est physiquement, culturellement et administrativement liée à la Cayenne. Au travers d'un maillage urbain qui se veut pertinent, le SAR vise à assurer un équilibre entre fonctions résidentielles, d'emplois et de services. Cette volonté rejoint les orientations du PLU qui met l'accent sur le développement des activités sur le territoire de Rémire-Montjoly, que ce soit en permettant l'extension du Parc d'Activités Economiques de Dégrad des Canes et des installations du Grand Port Maritime, la structuration d'une zone dédiée notamment à l'artisanat et à la petite industrie dans le secteur de Poncel ou Papagaie, l'émergence du Quartier des Pêcheurs ou bien encore l'affirmation des vocations commerciales et de services des abords des voies les plus structurantes. Le PLU de Rémire-Montjoly ambitionne surtout et outre les mesures destinées à favoriser le développement de l'emploi et de l'économie endogène, de poursuivre la structuration d'un véritable Cœur de Ville articulé autour d'un vaste Parc Urbain et de grands équipements dans la zone du Moulin à Vent afin de renforcer l'attractivité du territoire communal.
1.2. Assurer une mixité fonctionnelle dans chaque polarité et identifier les zones d'activités économiques d'envergure régionale	Ce point rejoint certains éléments détaillés pour le précédent sous-objectif. La Commune de Rémire-Montjoly entend confirmer la vocation régionale, voire internationale, de la zone d'activités située à Dégrad des Canes qui est pour partie associée aux installations du Grand Port Maritime de Guyane (GPM).
1.3. Optimiser les espaces urbanisés et garantir le cadre de vie	Le règlement du PLU, en écho aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), a notamment supprimé les contraintes du POS qui imposaient une superficie minimale aux terrains pour être constructibles et remplacé le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) par un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) qui favorise une densification du tissu urbain tout en contrôlant néanmoins l'imperméabilisation des sols et l'intégration des projets de construction dans l'existant résidentiel. Par ailleurs, le long des principales voies de circulation, le PLU permet une densification qui vise à favoriser le développement des activités. Il vise aussi à aller vers une forme d'urbanisation un peu plus compacte, en écho aux obligations édictées par le législateur, en particulier dans la zone du Cœur de Ville et au sein de l'Ecoquartier. Cette politique est coordonnée avec la mise en place d'un réseau de trames vertes et bleues, outre la préservation de différents espaces naturels qui participent à l'identité de Rémire-Montjoly, afin de maintenir le cadre de vie privilégié qui symbolise le territoire communal.
1.4. Permettre les extensions urbaines et les répartir de manière préférentielle en continuité des espaces actuellement urbanisés	Tous les espaces à urbaniser projetés se situent dans le prolongement du tissu urbain existant, voire en son sein pour combler différentes dents creuses existantes. Au contact des espaces naturels et afin de créer une zone de transition entre les milieux les plus sensibles et les secteurs urbanisés ou urbanisables avec une densité relativement importante, le règlement limite assez fortement la constructibilité (c'est notamment le cas du secteur UDa).

Objectif 1 : Garantir la cohésion sociale et l'équilibre territorial de la Guyane	
Sous-objectif	Mise en parallèle avec le PLU
1.5. Prendre en compte l'existence de secteurs d'urbanisation spontanée et contenir leur développement	Sur cette thématique et pour les espaces qui ne sont pas rendus inconstructibles par les Plans de Prévention des Risques Naturels ou identifiés comme à préserver du fait de leurs caractéristiques notamment naturelles, le PLU incite voire contraint, via les dispositions de l'Article L. 151-10 du Code de l'Urbanisme, à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants où l'implantation de constructions nouvelles est envisagée. Les zones qui étaient identifiées comme agricoles ou naturelles au sein du POS et qui ont été occupées sont, pour certaines et lorsqu'il n'y a pas de problématiques particulières pour une prise en compte de l'occupation réelle, ont majoritairement fait l'objet d'un reclassement en zones urbaines (Route de Tarzan, Hameau des Encens,...).
1.6. Mailler les territoires et favoriser leurs connections	Le maillage du territoire est un des axes forts du PLU. Cette volonté est notamment retranscrite au travers de nombreux emplacements réservés, qui se rapportent pour certains à de nouvelles voies structurantes (comme la liaison RD 23 – Boulevard Dr Edmard Lama via l'Avenue Morne Coco) et pour d'autres à des liaisons de quartier ou au raccordement d'impasses existantes. Certains projets de restructuration (Avenue Cyprien Gildon, Avenue Saint-Ange Méthon, Rue Bois Arouna,...) se rapportent à des emprises qui intègrent les déplacements par modes doux en sites propres.
1.7. Renforcer la cohésion sociale par un meilleur accès à la culture	Si ce sous-objectif dépasse quelque peu le cadre du PLU, le document d'urbanisme de Remire-Montjoly intègre plusieurs zones (UE ou AUE) et de nombreux emplacements réservés dédiés à la réalisation d'équipements publics de tous types ainsi qu'un règlement écrit qui favorise les constructions et les aménagements liés à l'intérêt collectif.

Objectif 2 : Rendre les équipements, services et infrastructures accessibles au plus grand nombre	
Sous-objectif	Mise en parallèle avec le PLU
2.1. Le logement, un enjeu majeur	Avec une projection à 35 000 habitants pour un parc d'environ 11 900 logements à l'horizon 2025-2027, le PLU de Rémire-Montjoly est en cohérence avec les tendances et besoins pris en compte par le Schéma d'Aménagement Régional. La Collectivité Territoriale de Guyane met l'accent sur la nécessité d'une mobilisation de tous les acteurs sur cette thématique en y intégrant des logiques de mixité sociale, faute de quoi les besoins non satisfaits participent à la dynamique de l'urbanisation spontanée. L'objectif est au-delà d'organiser autant que possible ce développement inhérent à l'évolution démographique de la Guyane, afin de préserver le cadre de vie privilégié qui caractérise Rémire-Montjoly et de pouvoir répondre en temps voulu aux besoins des habitants en matière d'accès aux services, aux loisirs ou bien encore à la culture.
2.2. La satisfaction des autres besoins essentiels	Au-delà de la définition d'une politique régionale en matière de cohésion sociale et d'accès à l'éducation ou à la formation, le SAR met l'accent sur la nécessité de coordonner le développement urbain avec la satisfaction des besoins en eau potable et en électricité, ou bien encore avec les capacités d'assainissement des eaux usées et de traitement des déchets. Si ces problématiques sont moins prégnantes au sein de l'île de Cayenne que sur d'autres parties du territoire guyanais, il y a lieu de lier l'accueil de nouveaux habitants à la suffisance des différents réseaux. Le PLU de Rémire-Montjoly prend en compte ce sujet et phase, au sein du territoire communal, le développement urbain en reportant notamment et au travers d'un zonage 2AU la constructibilité de certains secteurs (Attila-Cabassou, Poncel ou Papagaie, Beauregard,...) pour la conditionner à l'organisation de l'urbanisation (définition de logiques de maillages viaires et restructuration d'emprises existantes, gestion cohérente des eaux pluviales,...) et à la mise à niveau préalable des équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires.
2.3. Une condition préalable au développement économique : l'énergie	Le SAR rappelle que l'énergie est un prérequis indispensable, tant pour la cohésion sociale que pour le développement économique. La Guyane pâtit de certaines insuffisances en matière de production d'électricité et l'intérieur de son territoire souffre de l'absence d'un réseau interconnecté, ce qui entraîne des coupures parfois prolongées lorsque que les moyens de production des sites isolés sont en panne. Rémire-Montjoly accueille sur son territoire une centrale thermique EDF qui contribue à une partie significative de la production d'électricité en Guyane ainsi qu'un parc de production photovoltaïque. Au-delà de ces problématiques et d'un sujet qui dépasse très largement le cadre du PLU de Rémire-Montjoly, le document d'urbanisme communal et en particulier les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'inspirent des logiques retenues pour l'Ecoquartier incitent à concevoir des constructions économes en énergie et à la mise en œuvre des principes de développement durable.
2.4. Le désenclavement numérique	Face à un territoire inégalement desservi par le réseau numérique, le SAR insiste sur la nécessité de doter la Guyane d'un projet stratégique qui prenne en compte, d'une part, les avancées technologiques en cours et, d'autre part, étudie la possibilité de mutualiser les équipements existants ou en construction avec le Suriname ou le Brésil afin de permettre à tous d'accéder à la téléphonie et à Internet. Le PLU rappelle notamment la réglementation qui s'impose en matière de desserte par la fibre optique, ou tout du moins de mise en place des fourreaux correspondants, aux programmes de construction de logements.

Objectif 3 : Créer les conditions d'un développement économique endogène	
Sous-objectif	Mise en parallèle avec le PLU
3.1. Les potentiels de la filière bois	Le PLU s'attache surtout et en référence à un sujet qui va bien au-delà d'un document de planification à l'échelle communale, à favoriser l'utilisation des matériaux locaux dans la continuité des réflexions et des démarches engagées à l'occasion de l'Ecoquartier.
3.2. Assurer une plus grande autosuffisance dans l'agro-alimentaire	La vocation agricole de Rémire-Montjoly, en excluant certaines pratiques et notamment les abattis illégaux qui affectent des parties du territoire communal, n'est plus qu'anecdotique eu égard à une pression foncière qui a conduit à urbaniser certains espaces autrefois cultivés et à renforcer les dispositifs de protection de quelques monts. Le SAR évoque, pour le secteur primaire en Guyane, toute l'importance de la pêche et des ressources de l'Océan. Il intègre à ce titre le projet de Quartier des Pêcheurs retranscrit dans le PLU et prévu dans la zone de la Pointe Mahury.
3.3. Développer les industries minières : or et ressources nouvelles	Ce sous-objectif est anecdotique à l'échelle du territoire de Rémire-Montjoly, en dehors de quelques activités de logistique ou de transformation qui sont notamment implantées dans la zone de Dégrad des Cannes et dont le développement est favorisé au travers du règlement écrit du PLU.
3.4. Mettre le BTP en situation de faire face au développement de la construction de logements	Cette volonté dépasse les objectifs assignés au PLU, si ce n'est la volonté qui est affichée et qui est inhérente à la mise au point de nouvelles techniques d'utilisation du bois et de la brique de façon à réaliser des logements économiques et bien isolés, laquelle rejoint certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation et quelques prescriptions du règlement écrit.
3.5. Exploiter les potentiels du tourisme	Le SAR reprend les objectifs du Schéma Régional du Tourisme et ambitionne de mieux valoriser les différents potentiels identifiés. Une partie de cette volonté repose sur l'augmentation significative des capacités d'hébergement et la diversification des possibilités d'accueil. Outre la faisabilité de structures diverses (hôtels, gîtes et meublés touristiques, hébergement chez l'habitant,...) au sein du tissu urbain existant ou étendu, le PLU identifie clairement et au travers d'un zonage spécifique (AUT) deux emprises spécifiquement dédiées à l'implantation et à la mise en place de projets qualitatifs situés à proximité d'une partie attractive du littoral et d'espaces de loisirs et de découverte emblématiques du territoire communal.
3.6. Développer l'économie sociale et solidaire	Le SAR évoque la prise de mesures destinées à soutenir le développement d'entreprises coopératives ainsi que d'associations, tant dans le domaine de la production que dans celui des services, notamment aux personnes. Ce sous-objectif ne concerne pas à, proprement parler, le PLU.
3.7. Mettre en valeur la mer	Le SAR, qui renvoie ici au SMVM, rappelle les richesses notamment halieutiques des côtes guyanaises en insistant en particulier sur les possibilités et nécessités de valorisation mais aussi de préservation qui s'y rapportent. Outre le développement de la pêche, déjà abordé au travers du projet de Quartier des Pêcheurs inscrit dans le SAR et le PLU, le document de planification de la Collectivité Territoriale de Guyane fait valoir la nécessité d'un renforcement des capacités commerciales du port de Dégrad des Cannes. Le PLU confirme la vocation du terrain d'assiette du port et prend notamment en compte ses besoins et perspectives d'extension en direction de la Crique Fouillée.

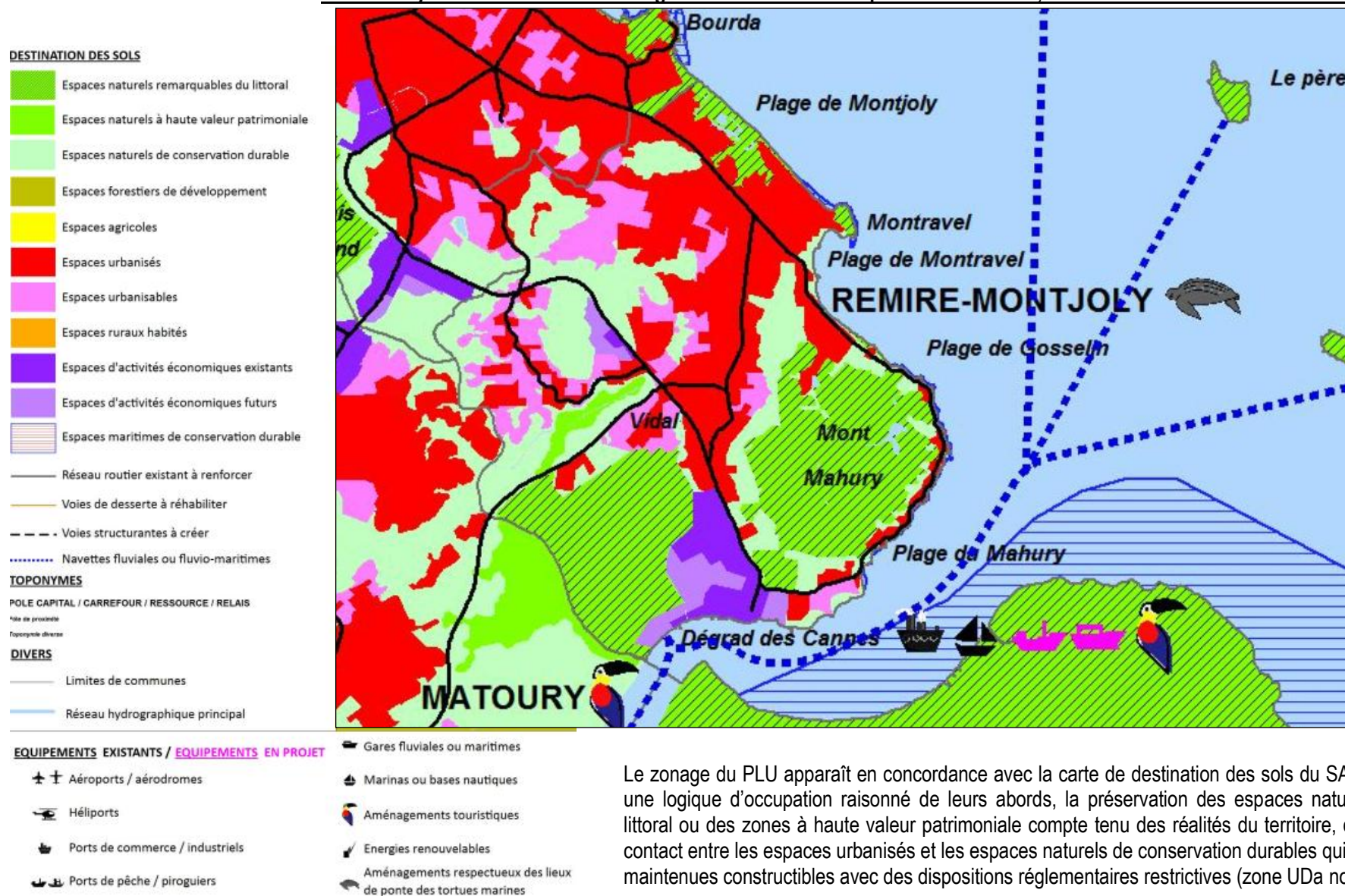
Objectif 4 : S'approprier les politiques liées à l'environnement pour une meilleure valorisation

Sous-objectif	Mise en parallèle avec le PLU
4.1. Développer, partager et valoriser la connaissance en s'assurant d'une expertise de qualité	Ces sous-objectifs, qui visent notamment à valoriser le capital biologique exceptionnel de la forêt amazonienne et les richesses de ses côtes, dépasse très largement le cadre du PLU.
4.2. Proposer une stratégie de préservation du capital biologique que représentent les espaces et les espèces	
4.3. Assurer un usage durable du patrimoine naturel en préservant un capital biologique exceptionnel	
4.4. Structurer une image de marque autour d'une nature et d'un territoire exceptionnels	

Objectif 5 : Développer les coopérations avec l'environnement géographique

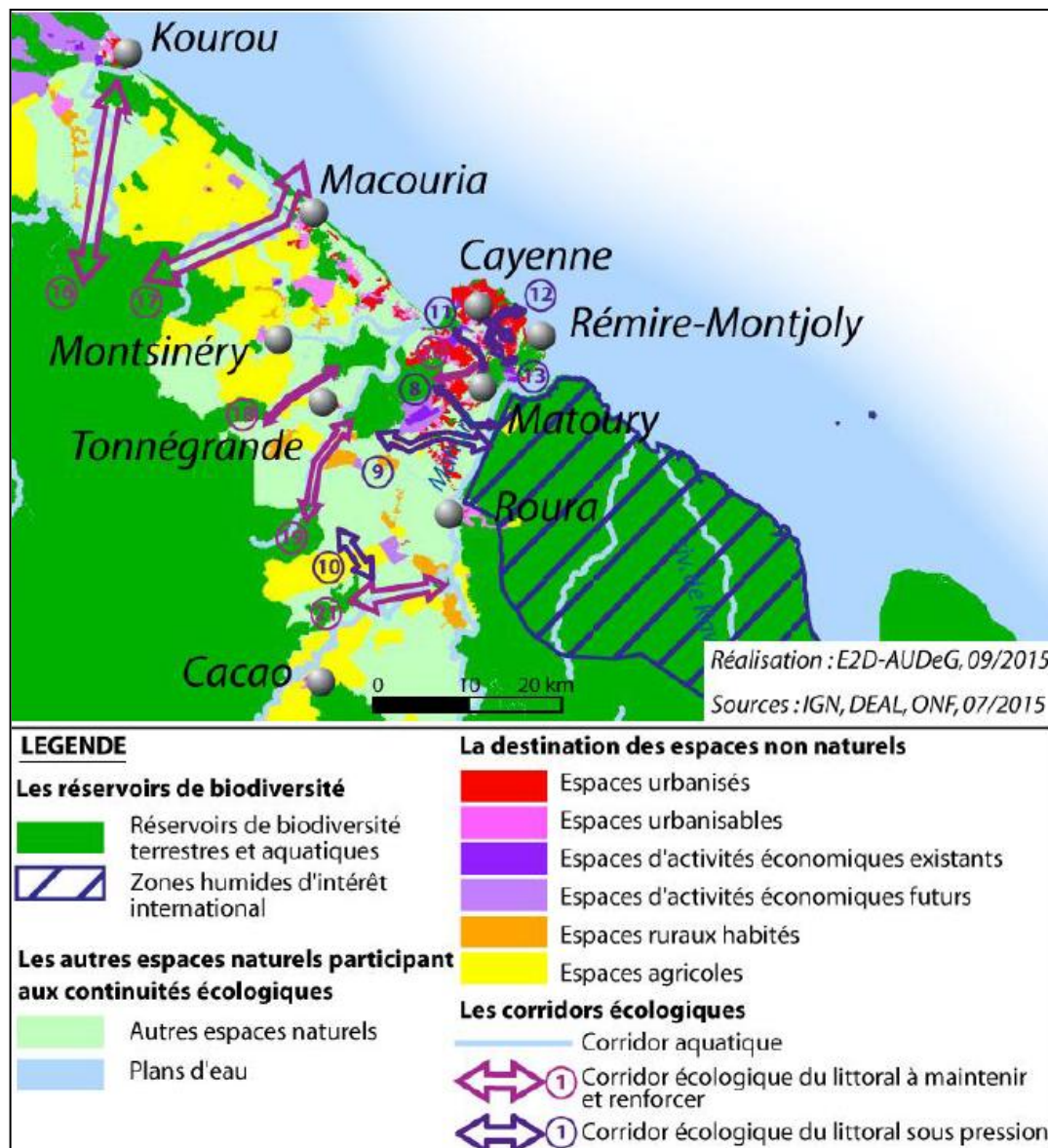
Sous-objectif	Mise en parallèle avec le PLU
5.1. Améliorer l'intégration de la Guyane dans son bassin géographique	Le SAR ambitionne d'améliorer l'intégration de la Guyane dans son bassin géographique et d'exploiter l'image de la France et de l'Europe sur le Plateau des Guyanes et en Amérique du Sud. Cette volonté va, elle aussi, bien au-delà de l'objet du PLU de Remire-Montjoly.

SAR de Guyane - Carte de destination générale des différentes parties du territoire, extrait du secteur du Centre Littoral



Le zonage du PLU apparaît en concordance avec la carte de destination des sols du SAR. Afin d'assurer, par une logique d'occupation raisonné de leurs abords, la préservation des espaces naturels remarquables du littoral ou des zones à haute valeur patrimoniale compte tenu des réalités du territoire, certaines emprises de contact entre les espaces urbanisés et les espaces naturels de conservation durables qui ont été identifiés sont maintenues constructibles avec des dispositions réglementaires restrictives (zone UDa notamment).

SAR de Guyane – Continuités écologiques du littoral, Secteur Cayenne et environs



Le SAR identifie, à son échelle, trois continuités écologiques du littoral sous pression :

- le corridor (n° 11 dans le SAR) Habitation Vidal – Mangrove Leblond par la Crique Fouillée, considéré comme « un espace naturel de conservation durable du SAR, non protégé, à proximité d'espaces urbanisés avec forêt et végétation arbustive en mutation ».
- le corridor (n° 12 dans le SAR) Mont Saint-Martin, Fond Jacquet, Montagne du Tigre, Mont Cabassou, Morne Coco, Vidal identifié comme « des connexions écologiques entre les espaces naturels remarquables et les espaces naturels de conservation durable de l'île de Cayenne permettant le maintien d'une biodiversité en zone urbaine et périurbaine, et par la même occasion l'amélioration de la qualité du cadre de vie ».
- le corridor (n° 13 dans le SAR) Mont Mahury - Vidal caractérisé par « une forte pression anthropique en raison de son classement en espace d'activité économique existant du SAR, assurant pourtant une connexion écologique entre la forêt littorale sur rocher du Mont Mahury et les zones humides associées à la forêt de Vidal. Les espaces naturels remarquables du littoral de l'île de Cayenne permettent le maintien d'une biodiversité en zone urbaine et périurbaine, et par la même occasion l'amélioration de la qualité du cadre de vie, particulièrement dans la forêt du Mont Mahury très fréquentée ».

Le document élaboré par la Collectivité Territoriale de Guyane mentionne en outre une continuité écologique du littoral à maintenir et renforcer qui s'appuie sur des espaces naturels remarquables reliant l'Habitation Vidal à la Réserve Naturelle Nationale du Mont Grand Matoury.

Même si la présence de routes significatives ou des formes d'occupations illégales mettent à mal certains des corridors identifiés, le règlement graphique du PLU intègre les logiques exprimées au travers du classement des emprises nécessaires en zones naturelles.

5. LE SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER ET LA LOI LITTORAL

Le SAR rappelle que l'objet et la portée du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) sont définis par le Décret n° 86-1252 du 05 décembre 1986, modifié par le Décret n° 2007-1586 du 08 novembre 2007. Ce dernier précise qu'un « *Schéma de Mise en Valeur de la Mer porte sur une partie du territoire qui constitue une unité géographique et maritime et présente des intérêts liés, concurrents ou complémentaires, au regard de l'aménagement, de la protection et de la mise en valeur du littoral. (...) Il mentionne les orientations relatives aux cultures marines et aux activités de loisirs. Il précise dans une perspective de gestion intégrée de la zone côtière, les vocations des différents secteurs de l'espace maritime, les conditions de la compatibilité entre les différents usages de ces derniers, et les conséquences qui en résultent pour l'utilisation des diverses parties du littoral qui sont liées à cet espace. Il précise les mesures de protection du milieu marin. Il définit les orientations et principes de localisation des équipements industriels et portuaires, s'il en est prévu* ».

Le SCoT du Centre Littoral est par principe compatible avec le SMVM et les dispositions du Code de l'Urbanisme relatives au littoral dans les départements et régions d'outre-mer (Articles L.121-38 à L.121-51). Dans la mesure où le PLU est en cohérence avec le SCoT, le PLU est normalement en adéquation avec les documents de rang supérieur au SCoT. Cependant et compte tenu, d'une part, des enjeux et de la récente évolution du SMVM qui est rentré en vigueur avec le SAR en date du 8 juillet 2016 ainsi que, d'autre part, de la relative ancienneté du SCoT, il semble nécessaire d'explicitier et de détailler la compatibilité mise en avant.

Le SMVM s'articule autour des quatre objectifs majeurs suivants, déclinés en orientations dont certaines concernent le territoire de Rémire-Montjoly :

Objectif 1 : Préserver les milieux naturels	
Orientations et règles du SMVM	Mise en parallèle avec le PLU
Identification des Espaces Remarquables du Littoral	Les Espaces Remarquables du Littoral qui sont identifiés par le SMVM recoupent des zones classées comme naturelles (N ou NI) dans le PLU de Rémire-Montjoly. Les possibilités de mise en valeur y sont strictement et limitativement encadrées, dans le respect des dispositions afférentes de la Loi Littoral.
Définition des espaces proches du rivage et descriptions d'aménagements qui y sont prévus	Le SMVM identifie, pour le territoire de Rémire-Montjoly et dans les espaces proches du rivage, les projets suivants : développement industriel et commercial de Dégrad des Cannes, aménagement du secteur de la Pointe Mahury pour la création d'un Village des Pêcheurs et aménagement d'une zone de débarquement de la pêche.
Établissement de coupures d'urbanisation	Le SMVM identifie une coupure d'urbanisation significative sur le littoral de Rémire-Montjoly entre les lotissements Mob Mahury et L'Anse du Mahury. Cette coupure d'urbanisation est clairement intégrée dans le PLU.

**Objectif 2 : Organiser les projets sur les espaces proches du rivage selon les principes de la Loi Littoral ;
maintenir des coupures d'urbanisation ; impulser un développement urbain soutenu mais maîtrisé**

Orientations et règles du SMVM	Mise en parallèle avec le PLU
Application des principes d'urbanisation en continuité de l'existant et par densification du tissu urbain actuel	Toutes les zones ouvertes ou maintenues à l'urbanisation par le PLU de Rémire-Montjoly sont en continuité du tissu urbain existant. Certains secteurs ont été au-delà considérés, via des règles d'occupation et d'utilisation des sols assez restrictives, comme des zones tampons entre des emprises occupées de manières relativement denses et des espaces naturels.

Objectif 3 : Favoriser le développement des activités économiques

Orientations et règles du SMVM	Mise en parallèle avec le PLU
Renforcement des activités économiques en lien avec l'Océan	Il s'agit là de l'une des orientations majeures du PLU de Rémire-Montjoly qui entend notamment valoriser les ressources issues de la mer via la création d'un Quartier des Pêcheurs pour permettre en particulier la relocalisation, dans de meilleures conditions, des entreprises de pêche artisanales qui sont actuellement localisées dans un site inadapté qui ne permet pas le développement de la filière correspondante. La Commune souhaite aussi, via la création de deux zones AUT dédiées à l'installation de structures touristiques de qualité et respectueuses des caractéristiques des sites concernés, augmenter les capacités d'hébergement sur son territoire et créer ainsi une dynamique vertueuse pour ce secteur.
Extension de Dégrad des Cannes et développement d'activités industrielles	Le PLU de Rémire-Montjoly prend en compte les perspectives d'extension, notamment vers l'est, des installations du Grand Port Maritime et n'oppose pas d'obstacles à l'évolution de l'existant. Toutefois et en référence à des difficultés rencontrées avec l'Etat à l'issue de l'approbation du Plan de Gestion des Risques d'Inondation, la zone d'extension à long terme vers la Crique Fouillée a été maintenue en zone naturelle.
Aménagement d'un sentier du littoral et valorisation des plages	Même si la création d'un sentier du littoral relève pour l'essentiel de la compétence du représentant de l'Etat en Guyane et de réflexions complexes qui dépassent le cadre du PLU, le document d'urbanisme de Rémire-Montjoly limite fortement les possibilités de construction à proximité du bord de mer, afin de contrecarrer le phénomène de privatisation du trait de côte qui se développe depuis plusieurs décennies. L'aménagement des plages va lui aussi au-delà du PLU même si la Commune de Rémire-Montjoly exprime une volonté importante sur le sujet, notamment au travers de l'inscription de plusieurs emplacements réservés nécessaires à la structuration d'espaces de stationnement à proximité du littoral afin d'organiser les conditions de sa fréquentation.

Objectif 4 : Assurer la protection des personnes et des biens contre les risques majeurs

Orientations et règles du SMVM	Mise en parallèle avec le PLU
Interdiction de construire dans les zones d'aléas forts	Les Plans de Prévention des Risques valent Servitudes d'Utilité Publique et s'imposent quoi qu'il en soit sur les règles d'occupation et d'utilisation des sols déterminées par le document d'urbanisme. Le PLU de Rémire-Montjoly intègre toutefois et en référence à la position exprimée par l'Etat, un principe général de fermeture à l'urbanisation des zones dites d'aléas forts des Plans de Prévention des Risques. Il se dote aussi de règles destinées à préserver les populations déjà exposées aux risques, en bloquant notamment les possibilités d'extension des constructions existantes.

La délimitation des espaces proches du rivage par le PLU :

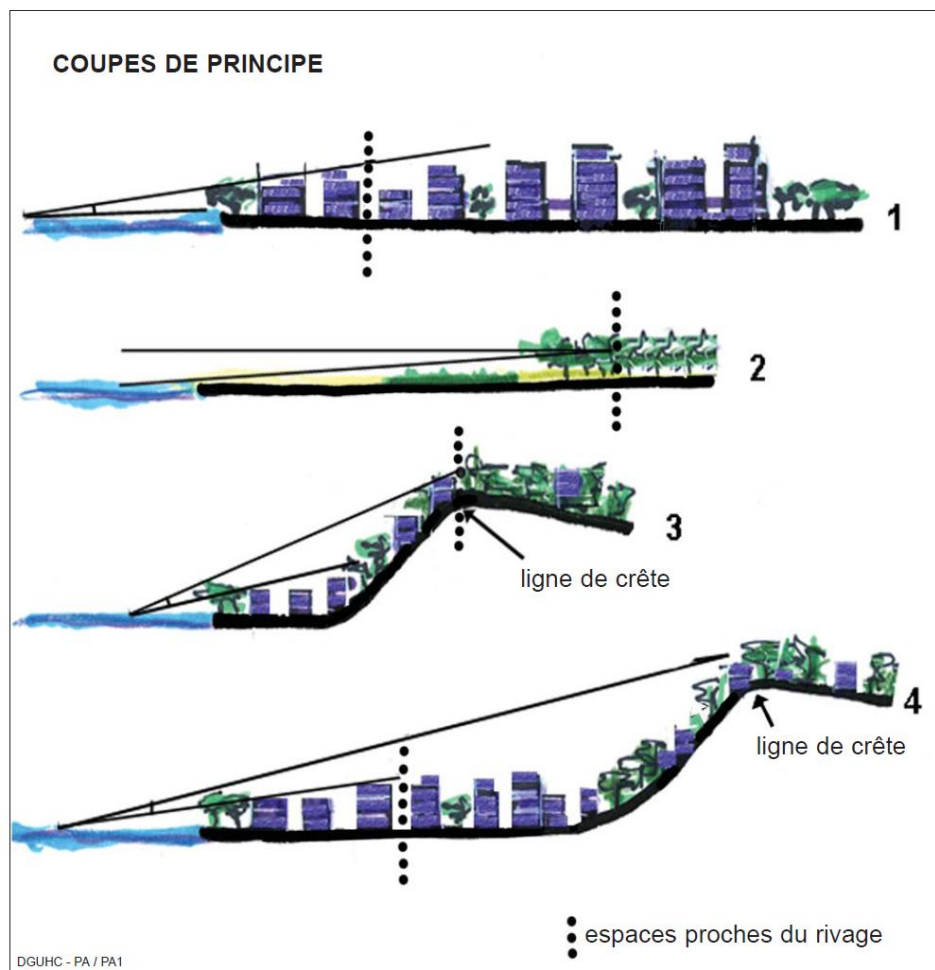
Dans un audit relatif aux conditions d'application de la Loi Littoral en outre-mer, le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable synthétise les trois principes d'urbanisation opposables dans les espaces proches du rivage :

- « L'extension de l'urbanisation n'est pas limitée » au sein du tissu existant. « Contrairement à la métropole et dans les départements ou régions d'outre-mer, l'extension de l'urbanisation des espaces proches du rivage n'est pas limitée (...), ce qui permet une densification du tissu existant dans le respect des conditions prévues au même article ».
- « L'extension n'est admise que dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse. Cette règle autorise dans les espaces proches du rivage, contrairement à ce qui est prévu en métropole, la délivrance de permis de construire dans un tissu mité d'urbanisation diffuse. A l'inverse il n'est pas possible de délivrer des autorisations de construire dans les espaces naturels proches du rivage ».
- « Les opérations d'aménagement ne peuvent être autorisées que si elles ont été préalablement prévues par le SAR dans le chapitre particulier valant SMVM. Le terme opération d'aménagement renvoie à des projets plus importants que de simples autorisations de construire : par exemple, des ZAC, permis d'aménager et permis de construire importants, projet d'infrastructure, etc. ».

Ainsi et comme évoqué par le SMVM, la Loi Littoral fixe des conditions strictes pour l'urbanisation des espaces proches du rivage même si des adaptations ont été prévues pour l'outre-mer. L'Article L. 121-40 du Code de l'Urbanisme, applicable en Guyane, dispose que « dans les espaces proches du rivage, sont autorisées l'extension de l'urbanisation dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse ; les opérations d'aménagement préalablement prévues par le chapitre particulier du schéma régional valant schéma de mise en valeur de la mer ».

Le législateur entend protéger les espaces demeurés naturels ou agricoles qui sont situés à proximité du trait de côte. L'Article précité vise aussi à inciter fortement à une planification intercommunale, voire régionale en outre-mer, de l'aménagement des zones littorales par le biais des SCoT et du SMVM.

Il convient, afin de justifier de la prise en compte de la règle précitée par le PLU, de délimiter les espaces proches du rivage du territoire de Rémire-Montjoly. Tout en soulignant « que les caractéristiques du littoral guyanais rendent une identification pérenne des espaces proches du rivage particulièrement délicate dans la mesure où les dynamiques côtières modifient régulièrement la physionomie du littoral », le SMVM précise que leur délimitation est « une démarche empirique et spécifique à chaque Commune ».



Exemples de délimitations d'espaces proches du rivage – DGUHC

S'appuyant sur un guide élaboré par la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction du Ministère du Logement et de l'Habitat Durable, le document de la Collectivité Territoire de Guyane fait référence à différents lieux pour illustrer l'approche permettant de définir les espaces proches du rivage :

- les espaces naturels, agricoles, forestiers proches du rivage, jusqu'aux éléments marquant une rupture (ligne de crête, route importante, changement de profil des milieux) ;
- les espaces naturels ou artificialisés qui offrent des vues sur la mer ou sont visibles depuis la mer ;
- les zones urbaines denses sur leurs parties où l'ambiance marine se fait sentir, par exemple par la présence de promenades, d'établissements liés à la mer, de points de vue sur la mer ;
- les zones où le trait de côte évolue de façon importante (érosion et engraissement).

Ainsi, la démarche de délimitation des espaces proches du rivage est multi-critères et doit reposer sur une approche géographique concrète. En aucun cas, elle ne peut être fondée sur la prise en compte d'un critère unique. La distance du rivage ne peut pas, par exemple, être le seul élément à prendre en compte.

Le Conseil d'État a précisé que « se limiter au seul critère de distance reviendrait à perdre de vue l'objectif du législateur qui était de limiter l'urbanisation en front de mer ou [l'urbanisation] venant boucher toute perspective sur la mer et non d'interdire aux communes Littorales tout développement vers l'arrière ». Dans les espaces déjà urbanisés, ce procédé conduit en général à considérer que seule la partie la plus proche du rivage est concernée par ces dispositions. En revanche lorsque le rivage est bordé d'espaces naturels, même supportant quelques constructions éparées, de plus vastes espaces peuvent être considérés comme proches du rivage.

Le guide du Ministère du Logement et de l'Habitat Durable préconise, pour garantir une meilleure sécurité juridique, que « les espaces proches du rivage doivent être délimités graphiquement dans les documents d'urbanisme » et que « leur délimitation soit justifiée dans le rapport de présentation du PLU ».

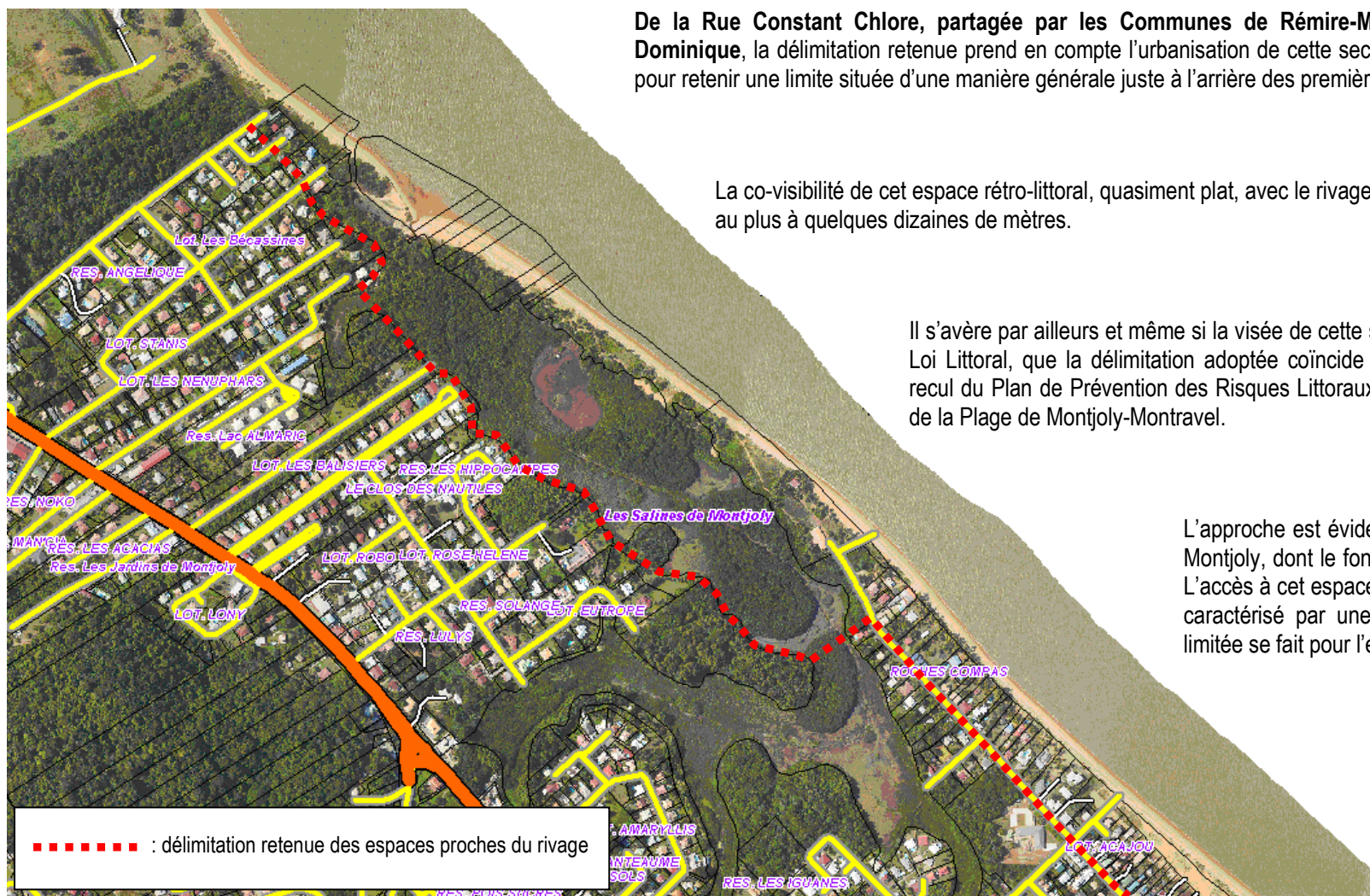
De la Rue Constant Chlore, partagée par les Communes de Rémire-Montjoly et de Cayenne, à l'Avenue Saint Dominique, la délimitation retenue prend en compte l'urbanisation de cette section du littoral et les caractéristiques des lieux pour retenir une limite située d'une manière générale juste à l'arrière des premières habitations.

La co-visibilité de cet espace rétro-littoral, quasiment plat, avec le rivage se limite en effet à l'intérieur des terres et tout au plus à quelques dizaines de mètres.

Il s'avère par ailleurs et même si la visée de cette servitude d'utilité publique n'est pas celle de la Loi Littoral, que la délimitation adoptée coïncide globalement avec la zone dite d'aléa fort de recul du Plan de Prévention des Risques Littoraux de l'Ile de Cayenne qui concerne les abords de la Plage de Montjoly-Montravel.

L'approche est évidemment différente pour le Site des Salines de Montjoly, dont le fonctionnement est étroitement associé à la mer. L'accès à cet espace à vocation touristique qui est essentiellement caractérisé par une végétation de faible hauteur et de densité limitée se fait pour l'essentiel par la plage de Montjoly.

Cette logique, associée à une co-visibilité presque systématique, a conduit la Commune de Rémire-Montjoly à intégrer l'essentiel du Site des Salines dans les espaces proches du rivage.

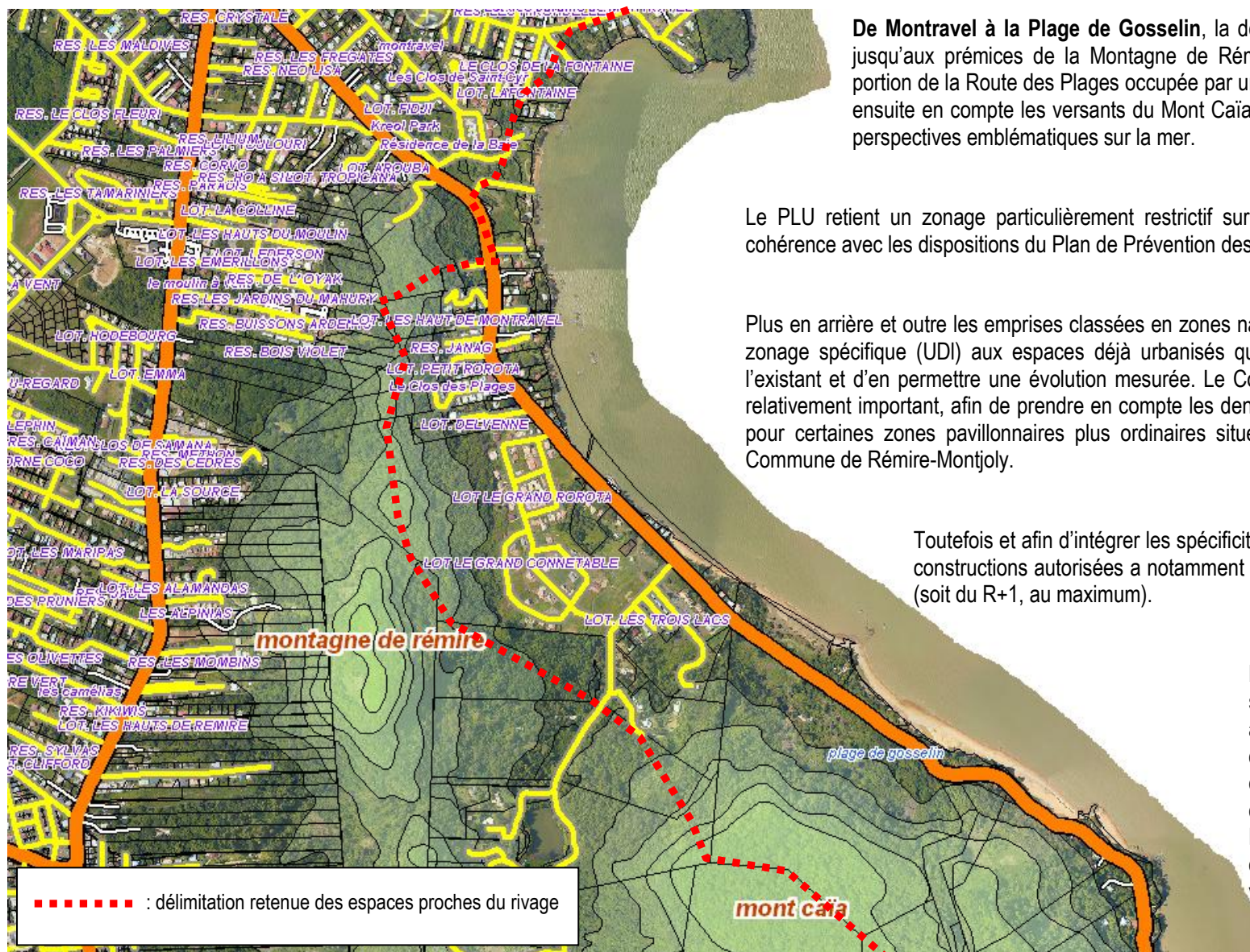




Au droit de l'Avenue Saint Dominique et de l'Avenue des Plages, le principe retenu prend en compte et comme précédemment exposé, les caractéristiques de cette portion du trait de côte assez densément occupée.

A l'exception de quelques ouvertures sur la mer, la privatisation progressive des lieux et la consistance des constructions existantes militent ont amené la Commune de Rémire-Montjoly à s'appuyer exclusivement sur le réseau viaire situé à l'arrière du front bâti pour délimiter les espaces proches du rivage.

En ce qui concerne le promontoire rocheux de Montravel et eu égard à ses caractéristiques topographiques et paysagères, l'ensemble du site a été intégré aux espaces proches du rivage.



De Montravel à la Plage de Gosselin, la délimitation des espaces proche du rivage s'appuie, jusqu'aux prémices de la Montagne de Rémire, sur un bâti relativement dense puis sur une portion de la Route des Plages occupée par une urbanisation de plus en plus diffuse pour prendre ensuite en compte les versants du Mont Caïa et de la Montagne du Mahury qui offrent quelques perspectives emblématiques sur la mer.

Le PLU retient un zonage particulièrement restrictif sur les zones les plus proches du trait de côte, en cohérence avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux de l'Ile de Cayenne.

Plus en arrière et outre les emprises classées en zones naturelles, le règlement graphique du PLU adopte un zonage spécifique (UDI) aux espaces déjà urbanisés qui font face à l'Océan afin de prendre en compte l'existant et d'en permettre une évolution mesurée. Le Coefficient d'Emprise au Sol qui y est applicable est relativement important, afin de prendre en compte les densités constatées, et proche de celui qui a été défini pour certaines zones pavillonnaires plus ordinaires situées à l'intérieur des terres et qui caractérisent la Commune de Rémire-Montjoly.

Toutefois et afin d'intégrer les spécificités paysagères liées au bord de mer, la hauteur des constructions autorisées a notamment été abaissée à 9 mètres au faîtage et deux niveaux (soit du R+1, au maximum).

Deux secteurs (AUT) dédiés à l'installation de structures à vocation touristique ou de loisirs ont par ailleurs été définis, en contact direct avec des zones occupées, pour permettre une valorisation qualitative des lieux et une augmentation de l'offre d'hébergement sur le territoire de la Commune de Rémire-Montjoly, en cohérence avec les orientations du SAR et de son chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer.



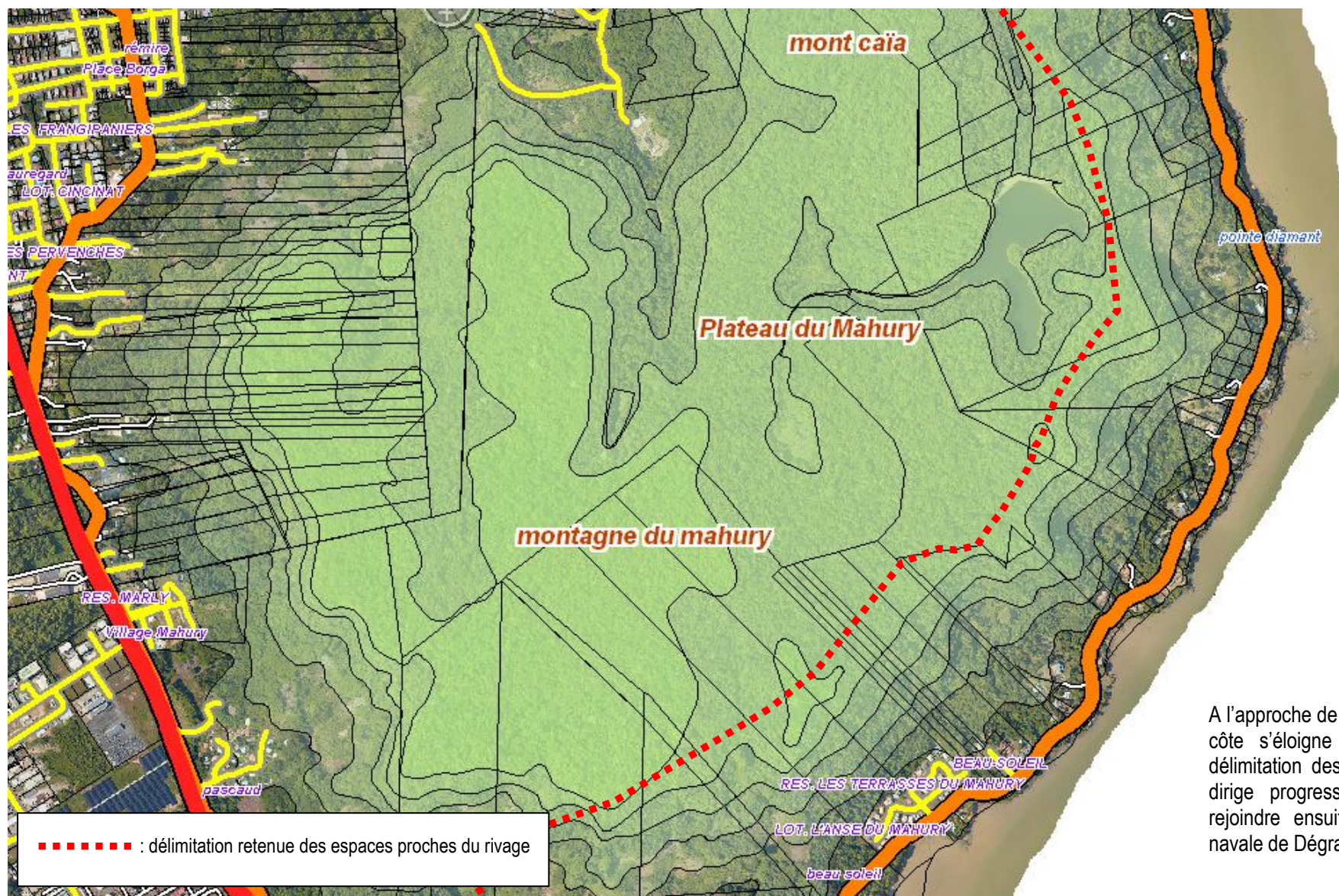
Extrait du SMVM – SAR de la Guyane

Ainsi, pour la principale emprise classée en AUT et en conformité avec le document élaboré par la Collectivité Territoriale de Guyane qui identifie le secteur située en face de la Plage de Gosselin comme un espace naturel de conservation durable, le règlement du PLU n'autorise, au-delà de la reprise de l'existant régulier et de certaines dispositions également applicables en zone N, que la construction de carbets, de gîtes ruraux, d'hébergements ou de restauration, de maisons de la nature ou d'écomusées ainsi que des projets intégrés à l'environnement de type parcs animaliers pour le développement d'activités écotouristiques.

Les autres dispositions retenues pour la zone AUT visent en particulier à assurer l'intégration paysagère des utilisations et occupations des sols admises avec, entre autres règles, une marge de recul de 10 mètres par rapport aux limites séparatives et une emprise au sol limitée à 10 % de la superficie du terrain.



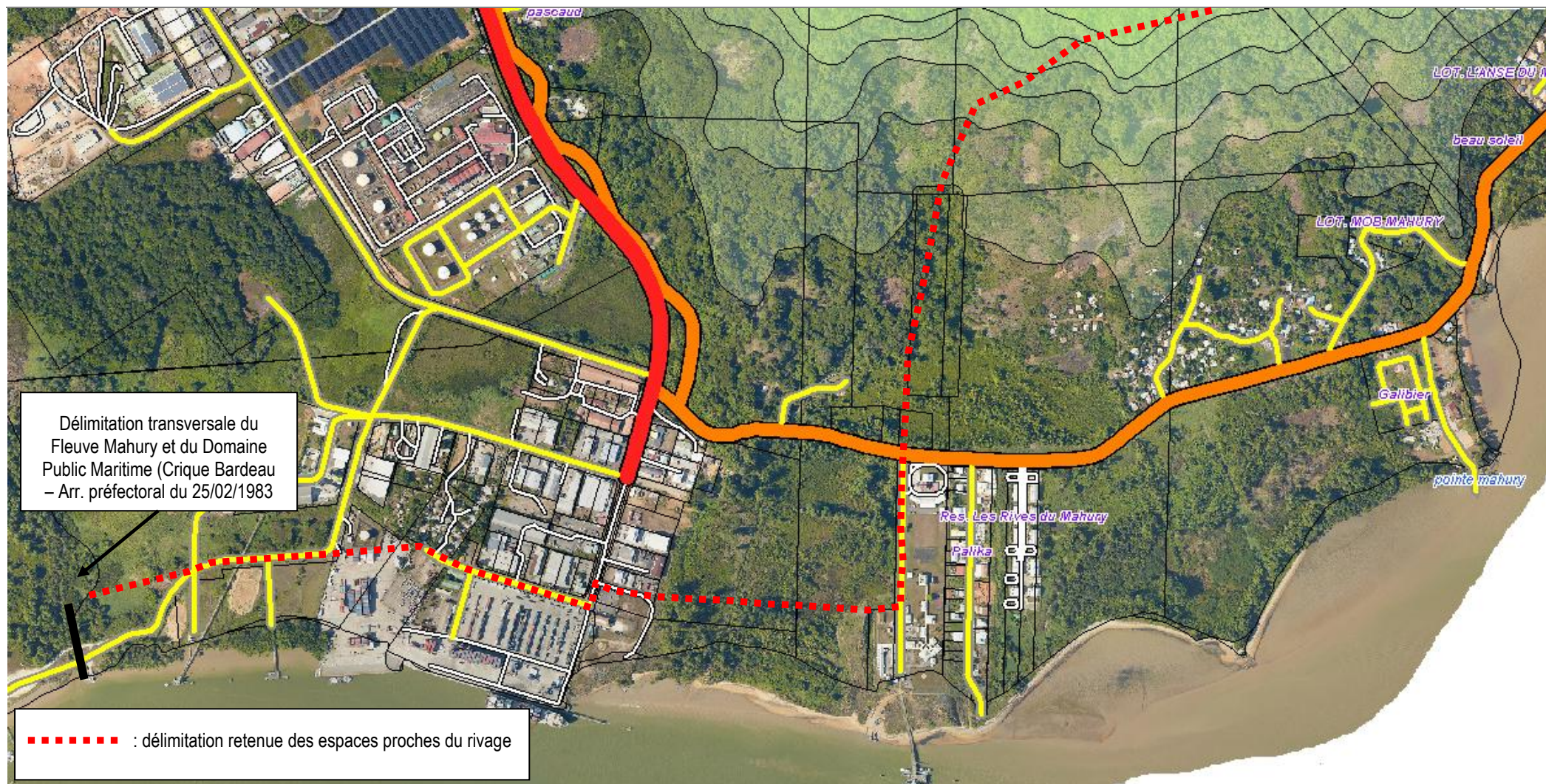
Zoom sur le secteur de la Plage de Gosselin avec la délimitation de la zone IINA du Plan d'Occupation des Sols



Le long de la Route des Plages, de la **Plage de Gosselin à Beau Soleil**, la délimitation des espaces proches du rivage retenue s'appuie sur la rupture de pente du Plateau du Mahury pour déterminer les espaces en situation de covisibilité avec la mer.

Les emprises correspondantes, déjà bâties ou situées dans des zones d'urbanisation diffuse, sont classées en UDa, en UDI, en Nr ou en Ne avec des règlements adaptés afin de tenir compte des sensibilités et spécificités des lieux considérés.

A l'approche de la Pointe Mahury, là où le trait de côte s'éloigne de la Route des Plages, la délimitation des espaces proches du rivage se dirige progressivement vers cette voie pour rejoindre ensuite les installations de la base navale de Dégrad des Cannes.



Dans le secteur de Dégrad des Cannes, la délimitation des espaces proches du rivage qui a été retenue, après s'être appuyée sur la Route des Plages, se rapproche du trait de côte pour rejoindre les installations de la base navale militaire puis celles du Grand Port Maritime de Guyane jusqu'à la Crique Bardeau qui matérialise la limite transversale entre le Fleuve Mahury et le Domaine Public Maritime. Ce secteur intègre notamment le projet de Quartier des Pêcheurs ainsi que la requalification du site dit des Manguiers, tous deux inscrits dans le SAR et son chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer.



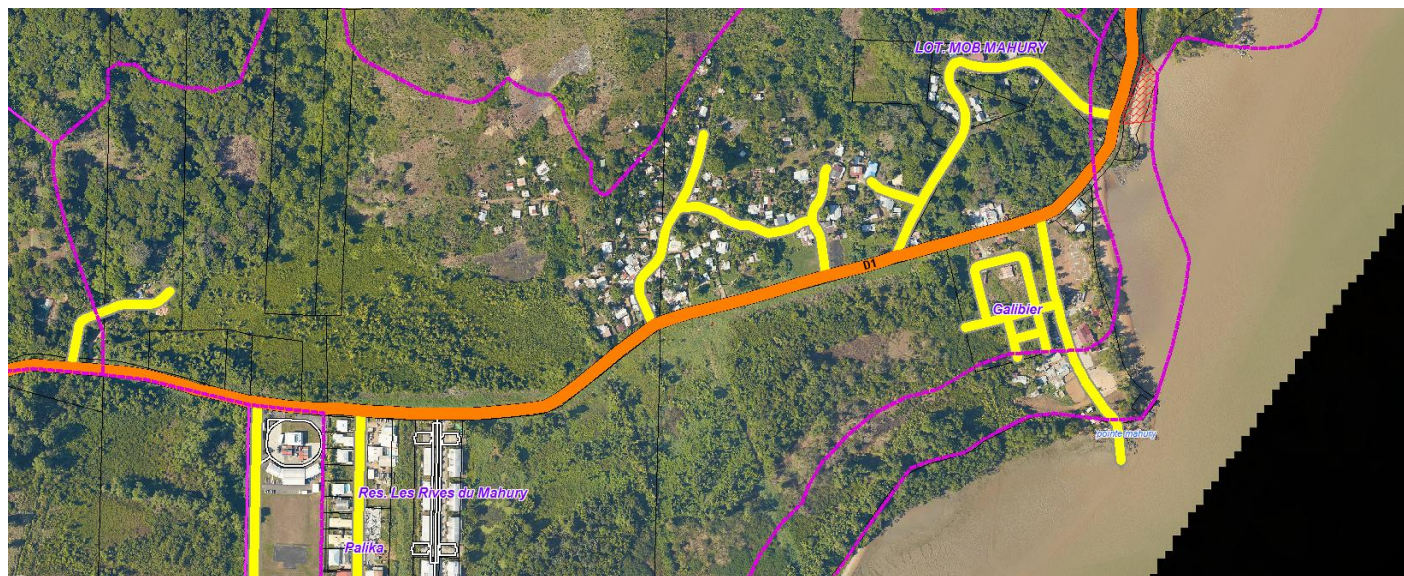
Extrait du SMVM – SAR de la Guyane

Situés dans les espaces proches du rivage, tels que précédemment délimités, les emprises inhérentes à la requalification à la zone d'habitat dite des Manguiers et au projet de Quartier des Pêcheurs sont respectivement identifiées comme espace urbanisé et espace urbanisable dans le chapitre individualisé du Schéma d'Aménagement Régional valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

Comme précédemment évoqué, l'Article L.121-40 du Code de l'Urbanisme dispose que « dans les espaces du rivage, sont autorisées :

- l'extension de l'urbanisation dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse ;
- les opérations d'aménagement préalablement prévues par le chapitre particulier du Schéma Régional valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer ».

Pour rappel, le projet de Quartier des Pêcheurs vise, d'une part, à répondre aux besoins de relocalisation des pêcheurs artisanaux qui sont pour l'heure établis au contact de la zone industrielle de Dégrad des Cannes dans des conditions qui freinent leur développement et, d'autre part, à permettre l'installation d'acteurs et d'activités concourant à une véritable valorisation des produits de la mer. Ce programme intègre par ailleurs et en écho au potentiel de la Pointe Mahury, des ambitions tendant à faire de la zone un espace récréatif de premier plan.



Zoom sur le secteur de la Plage de Gosselin avec la délimitation de la zone IINA du Plan d'Occupation des Sols

Les conditions de prise en compte de la bande littorale dite des « 50 pas géométriques » :

Le SMVM reprend les dispositions édictées par la Loi Littoral et souligne notamment que « *la bande littorale est un espace à la fois très convoité et particulièrement soumis aux risques naturels car elle est susceptible d'être affectée par la submersion et l'érosion marine* ». Comme l'a précisé la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et de la Mer dans son avis sur le document de planification réalisé par la Collectivité Territoriale de Guyane et contrairement à d'autres territoires où « *elle est constituée par une bande de terrain délimitée* », la bande littorale présente, en Guyane, une largeur de 81,20 mètres comptée à partir de la limite du rivage de la mer et qui correspond à l'emprise dite des « 50 pas géométriques ».

Cet espace « *fait partie intégrante du Domaine Public Maritime naturel de l'Etat, sous quelques réserves* », notamment « *du droit des tiers détenteurs de titres (Articles L. 5112-3 et L. 5113-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques)* » et « *que les espaces naturels situés à l'intérieur de cette réserve domaniale aient été remis en gestion au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, à une Collectivité Territoriale ou à un groupement (Article L. 5113-1 du Code précité)* ».

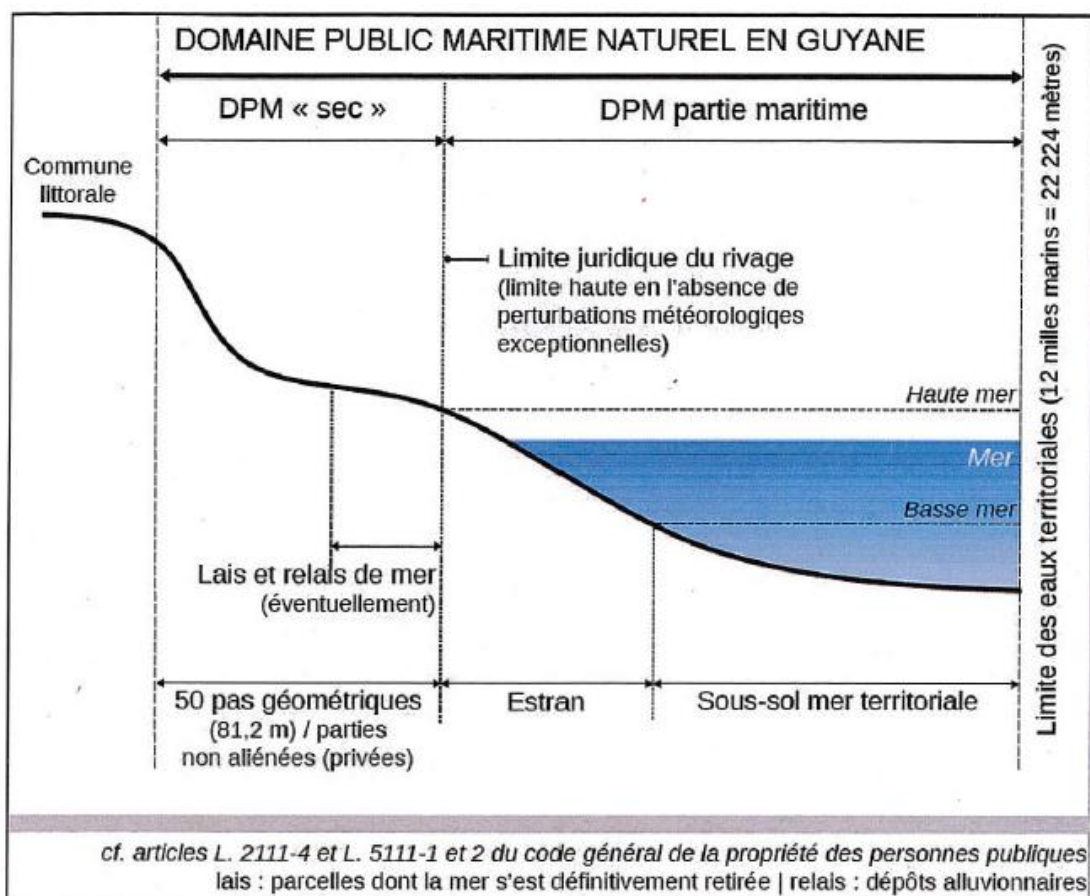
Les conditions d'occupation et d'utilisation des sols, au sein de la bande littorale qui correspond donc en Guyane à la zone des "50 pas géométriques", sont organisées par les Articles L. 121-46 à L. 121-49 du Code de l'Urbanisme :

- **Dans les parties non urbanisées de la bande littorale**, en application de l'Article L121-46 du Code de l'Urbanisme : « *en dehors des espaces urbanisés, les terrains situés dans la bande littorale définie à l'article L. 121-45 sont réservés aux installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage* ».
- **Dans les parties urbanisées de la bande littorale**, en application de l'Article L. 121-47 du Code précité : « *les terrains situés dans les parties urbanisées de la commune comprises dans la bande littorale définie à l'article L. 121-45 sont préservés lorsqu'ils sont à l'usage de plages, d'espaces boisés, de parcs ou de jardins publics. Il en est de même des espaces restés naturels situés dans les parties urbanisées de la bande littorale, sauf si un intérêt public exposé au plan local d'urbanisme justifie une autre affectation* » et de Article L121-48 du même Code : « *Les secteurs de la zone dite des cinquante pas géométriques situés dans les parties urbanisées de la commune ou au droit de ces parties peuvent, dès lors qu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date du 1er janvier 1997 ou, à Mayotte, à la date du 29 juillet 2005, et sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics, être délimités par le plan local d'urbanisme pour être affectés à des services publics, des équipements collectifs, des opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre, des commerces, des structures artisanales, des équipements touristiques et hôteliers ainsi qu'à toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Dans ce cas, des mesures compensatoires permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre sont mises en œuvre. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage. Dans ces secteurs, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes* ».
- **Dans les secteurs occupés par une urbanisation diffuse de la bande littorale**, en application de l'Article L. 121-49 du Code précité : « *Les secteurs occupés par une urbanisation diffuse à la date du 1er janvier 1997, ou, à Mayotte, à la date du 29 juillet 2005, situés dans la bande littorale définie à l'article L. 121-45 et à proximité des parties urbanisées de la commune, peuvent, sous réserve de leur identification dans le chapitre particulier du schéma régional valant schéma de mise en valeur de la mer et de la préservation des plages et des espaces boisés ainsi que des parcs et jardins publics, être affectés à des services publics, des équipements collectifs, des programmes de logements à caractère social, des commerces, des structures artisanales, des équipements touristiques et hôteliers. Dans ce cas, des mesures compensatoires permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre sont mises en œuvre. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage. Dans ces secteurs, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes* ».

Le Domaine Public Maritime se superpose ainsi en Guyane et pour sa partie dite « sèche » à la zone des « 50 pas géométriques » et à la bande littorale dans les conditions précédemment évoquées. Il commence là où s'arrêtent les plus hautes mers en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles.

Sa délimitation, réalisée par l'Etat, s'applique par rapport au rivage et comprend ainsi, dès lors et pour partie, les lais et relais de mer.

Représentation schématique du Domaine Public Maritime en Guyane – DEAL Guyane



Les limites du Domaine Public Maritime, telles qu'actuellement opposables sur le territoire de Rémire-Montjoly, s'appuient sur des arrêtés préfectoraux anciens et qui figurent en annexe du PLU :

- Arrêté n° 146/DDE du 26 janvier 1970 pour la Plage de Montjoly ;
- Arrêté n° 256/DDE du 19 février 1973 pour la Plage de l'Anse de Rémire ;
- Arrêté n° 1724/DDE du 19 août 1982 pour la zone comprise entre la Plage de Gosselin et le Fort Diamant ;
- Arrêté n° 245/DDE du 25 février 1983 pour la section du littoral située entre le Fort Diamant et la Crique Bardeau.

Afin de prendre en compte l'évolution du trait de côte depuis ces actes et de bénéficier de la précision conférée par les outils aujourd'hui disponibles, l'Etat a engagé une procédure de redélimitation du Domaine Public Maritime conformément aux compétences et obligations qui lui sont dévolues. Dans le rapport établi pour ce faire, la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement rappelle les carences, a fortiori dans le contexte de forte évolution du bord de mer qui caractérise l'essentiel du littoral guyanais, des limites de rivage en vigueur et donc de l'application des "50 pas géométriques" qui en résulte.

Applicable depuis 2010 en outre-mer, la servitude de passage des piétons sur le littoral qui est issue de la Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 a créé un droit de passage de 3 mètres de largeur sur les propriétés riveraines du Domaine Public Maritime.

En Guyane, conformément à l'Article R. 121-39 du Code de l'Urbanisme et sauf lorsque l'institution de la servitude est le seul moyen d'assurer la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès au rivage de la mer, « la servitude ne peut grever les terrains situés à moins de dix mètres des bâtiments à usage d'habitation édifiés avant le 1er août 2010, ni grever des terrains attenants à des maisons d'habitation et clos de murs au 1er août 2010. Ces dispositions ne sont toutefois applicables aux terrains situés dans la zone comprise entre la limite du rivage de la mer et la limite supérieure de la zone dite des cinquante pas géométriques définie par l'article L. 5111-2 du code général de la propriété des personnes publiques (...) que si les terrains ont été acquis de l'Etat avant le 1er août 2010 ou en vertu d'une demande déposée avant cette date ».

Par ailleurs, selon les dispositions de l'Article R. 121-40 du Code précité et sans préjudice de l'application du 1° de l'article L. 121-32, « la distance de dix mètres par rapport aux bâtiments à usage d'habitation mentionnée à l'article R. 121-39 peut être réduite :

- lorsque le bâtiment à usage d'habitation est, en raison de la configuration des lieux, situé à un niveau sensiblement plus élevé que celui de l'emprise de la servitude ;
- s'il existe déjà, dans cet espace de dix mètres, un passage ouvert à la libre circulation des piétons ;
- si le mur clôturant le terrain sur lequel est situé le bâtiment est lui-même à moins de dix mètres dudit bâtiment ;
- sur les terrains mentionnés à l'article R. 121-39 afin d'assurer une rectitude minimale au tracé.

Dans les autres cas, la distance de dix mètres peut également être réduite avec l'accord du propriétaire du bâtiment. Cet accord doit résulter d'une convention passée avec une Collectivité publique ou un groupement de Collectivités publiques ».

L'instauration de la servitude s'applique directement sans qu'une mesure réglementaire spécifique ne soit nécessaire. La modification de son tracé et de ses caractéristiques, ainsi que son éventuelle suspension, impliquent l'organisation d'une enquête publique à l'initiative de l'Etat et une approbation par arrêté préfectoral, en l'absence d'opposition de la ou des Communes intéressées ou par Décret en Conseil d'Etat en cas d'opposition d'une ou plusieurs Communes.

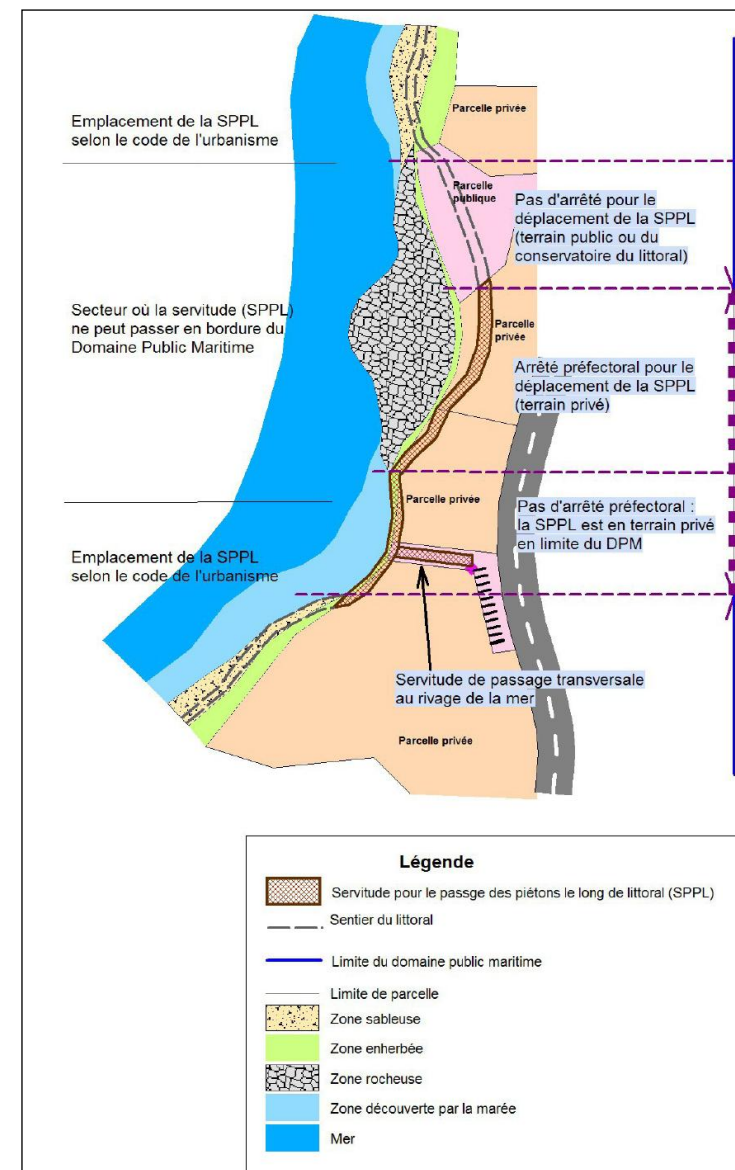


Schéma des situations nécessitant ou non le tracé de la servitude de passage des piétons sur le Littoral (Ministère de l'Ecologie – 2013)

Outre un droit de passage au profit des piétons, la servitude interdit aux propriétaires des terrains grevés et à leurs ayants droit d'apporter des modifications de nature à faire, même provisoirement, obstacle à la libre circulation, sauf autorisation préalable accordée par le Préfet pour une durée de six mois au maximum.

Cette servitude s'établit de deux manières :

- par une bande de trois mètres de largeur placée de manière longitudinale par rapport au rivage de la mer et qui greève les propriétés riverains du Domaine Public Maritime ;
- par un passage transversal au rivage de la mer qui peut être institué sur les voies et chemins privé d'usage collectif existants, à l'exception de ceux réservés à un usage professionnel, afin de relier la voirie publique au rivage de la mer ou aux sentiers d'accès immédiat à celui-ci, en l'absence de voie publique située à moins de cinq cent mètres permettant l'accès au rivage.

La servitude instaure un droit de passage pour l'Administration compétente afin d'établir la signalisation nécessaire à l'identification de l'emplacement concerné et de pouvoir effectuer les travaux qui s'imposeraient pour assurer le libre passage et la sécurité des piétons (sous réserve d'un préavis de quinze jours, sauf cas d'urgence).

L'autorité administrative compétente peut modifier le tracé ou les caractéristiques de la servitude, afin d'assurer, compte tenu notamment de la présence d'obstacles de toutes natures, la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès au rivage de la mer, ou pour tenir compte de l'évolution prévisible du rivage afin d'assurer la pérennité du sentier permettant le cheminement des piétons, ou bien encore des chemins ou règles locales préexistants. Dans ce cas et exceptionnellement, le tracé modifié peut porter sur des propriétés non riveraines du Domaine Public Maritime.

Elle peut aussi et à titre exceptionnel la suspendre. En effet, comme précédemment évoqué et sauf dans le cas où l'institution de la servitude est le seul moyen d'assurer la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès au rivage de la mer, celle-ci ne peut grever les terrains situés à moins de dix mètres des bâtiments à usage d'habitation édifiés avant le 1^{er} août 2010., ni grever des terrains attenants à des maisons d'habitation et clos de murs au 1^{er} août 2010.

Compte tenu de l'ancienneté de la délimitation du Domaine Public Maritime qui est opposable et de l'instabilité des portions sableuses du trait de côte du territoire de Rémire-Montjoly, la définition par l'autorité compétente de l'assiette de la servitude de passage des piétons sur le littoral n'apparaît pertinente qu'à l'issue de la procédure de redéfinition de la limite du rivage de la mer qui a été engagée par les Services de l'Etat.

D'une manière générale et compte tenu des contraintes afférentes au Plan de Prévention des Risques littoraux, le PLU n'autorise que des formes d'occupation et d'utilisation des sols très limitées, que ce soit au sein de la bande littorale aujourd'hui opposable ou dans l'emprise qui se rattache au projet de redéfinition du Domaine Public Maritime qui a été initié. Il convient par ailleurs de souligner en écho à des échanges qui sont intervenus avec les Services de l'Etat, s'agissant de la zone AUT située en continuité du tissu urbain existant à l'arrière de la Plage de Gosselin et outre l'éloignement de la limite du rivage de la mer identifiée par les Arrêtés du 19 février 1973 et du 19 août 1982, que la marge de recul qui s'impose par rapport à l'axe de la Route des Plages en application de l'Article AUT 5 du règlement écrit du PLU de Rémire-Montjoly place le foncier réellement constructible bien au-delà de la bande littorale proposée dans le cadre du projet de redéfinition en cours de réalisation.

Outre des espaces agricoles et des espaces forestiers de développement qui ne concernent pas le territoire de Rémire-Montjoly, le SMVM identifie deux grands types de destination des sols :

- les espaces urbanisés ou urbanisables, qu'ils soient notamment à vocation d'habitat ou dédiés à des activités économiques ;
- les espaces naturels, déclinés en fonction de leurs enjeux respectifs, en espaces naturels remarquables du littoral, en espaces naturels à haute valeur patrimoniale, en espaces naturels de conservation durable.

LES SECTEURS URBANISES ET A URBANISER

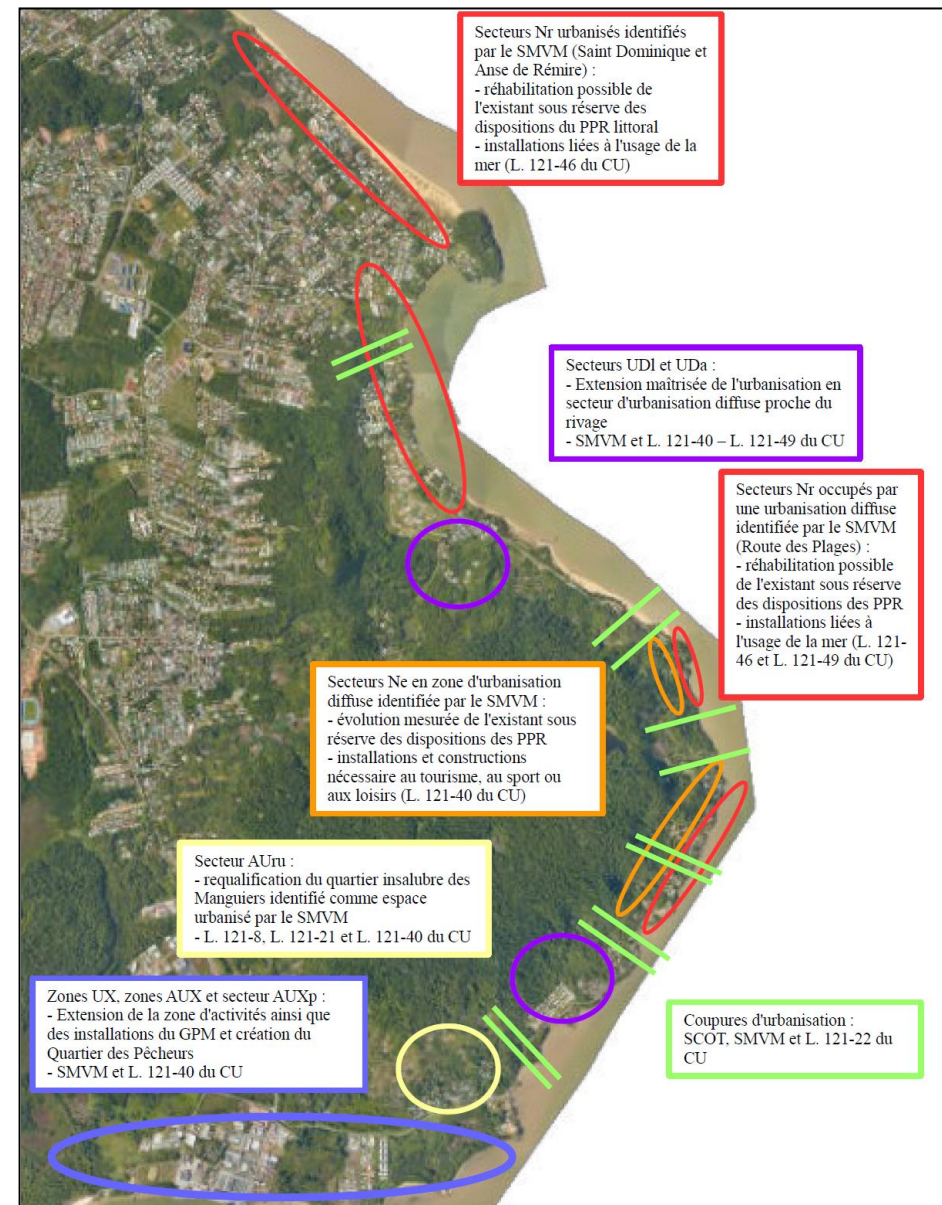
Au sein des espaces proches du rivage, seuls les espaces urbanisés ou urbanisables à vocation résidentielle identifiés dans le SMVM ont été retenus pour l'implantation de nouvelles constructions à destination d'habitation.

Les dispositions relatives aux zones urbanisées à dominante résidentielle (UC et UD) favorisent la mixité fonctionnelle, en autorisant un grand nombre de destinations de constructions, dès lors que leur présence n'est pas de nature à générer des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations. Les règlements de ces zones permettent par ailleurs d'envisager leur renouvellement et leur densification, notamment grâce à des dispositions telles que la suppression de la superficie minimale des terrains ou bien encore la suppression de la hauteur maximale en UCo.

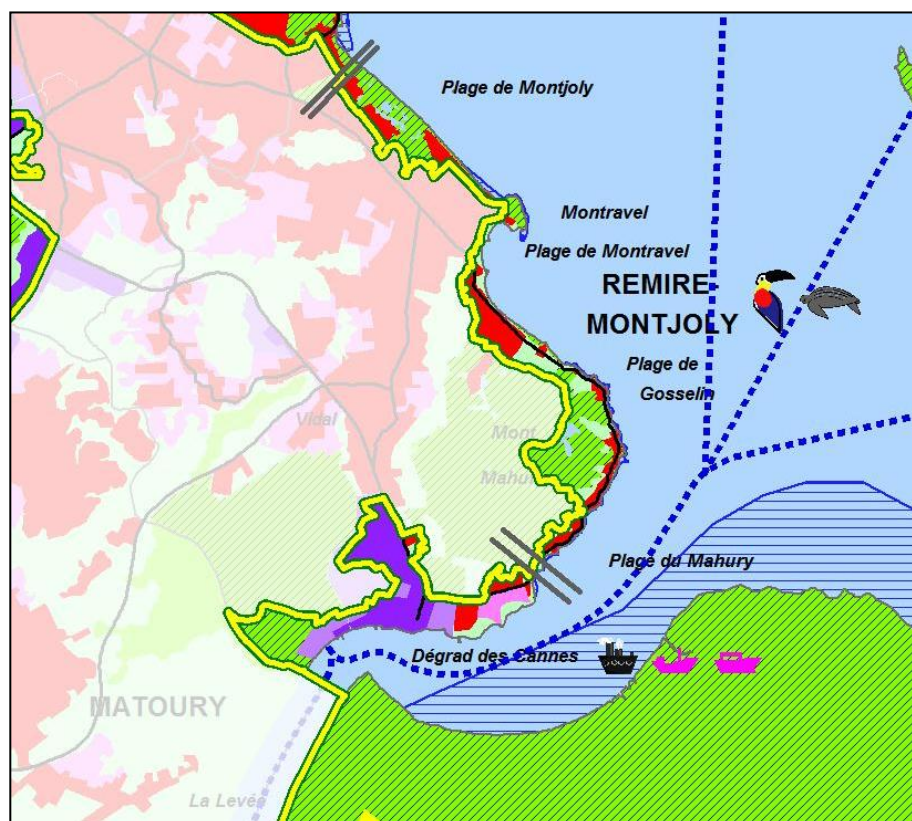
Par ailleurs, dans les parties actuellement urbanisées au sein de la zone des 50 pas géométriques, les possibilités de réalisation de constructions nouvelles sont fortement réduites, par le biais d'un classement en zones Ne ou Nr.

En outre, le principe du développement de l'activité au niveau du port de Dégrad des Cannes, prévu dans le cadre du SMVM, est traduit au sein du PLU de deux manières. Tout d'abord, les espaces d'ores et déjà voués à l'activité économique sont identifiés par une zone UX qui vise à conforter la vocation industrialo-portuaire du secteur, garantissant de cette manière le maintien de sa vocation à long terme. Les extensions des zones d'activités nouvelles ont été prévues en continuité de l'existant, au sein du périmètre prévu dans le SMVM et repris par le PLU.

Enfin et au-delà de la volonté affichée au sein du SAR en matière de valorisation des ressources issues de la mer, le SMVM intègre le projet de Quartier des Pêcheurs prévu également par le PLU.



Synthèse des dispositions retenues en bord de mer



LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Les espaces naturels remarquables du littoral ont pour l'essentiel fait l'objet d'un classement en zone NI, de protection stricte, dans laquelle tout développement de l'urbanisation, y compris diffuse, est interdit. Les boisements existants, présents au sein de ces espaces naturels ont été classés au titre de l'Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires retenues sont compatibles avec celles du Code précité et qui sont notamment rappelées dans le SMVM.

Les espaces de protection forte ont été classés en zones naturelles. Les coupures d'urbanisation précisées dans le SMVM (l'une est située entre les lotissements Mob Mahury et l'Anse du Mahury ; l'autre est sur le territoire de la Ville de Cayenne, en limite de la Commune de Rémire-Montjoly) sont respectées dans le cadre du PLU. Aucune construction empiétant sur ces coupures d'urbanisation n'est permise du fait des dispositions réglementaires du PLU. Par ailleurs, le PLU identifie trois coupures à l'urbanisation supplémentaires le long du littoral.

Par ailleurs, il convient de souligner que d'une manière générale, l'extension de l'urbanisation n'entraîne pas la consommation d'espaces agricoles identifiés dans le cadre du SMVM.

Extrait du Schéma de Mise en Valeur de la Mer

Enfin, les emprises identifiées comme espaces naturels de conservation durable au sein du SMVM sont maintenues en l'état naturel par le PLU et considérées comme des zones de transition entre des éléments clefs du paysage de Rémire-Montjoly et des secteurs urbanisés. La zone AUT, inhérente à une logique de valorisation touristique et visant à la mise en place d'une offre d'hébergement très qualitative et intégrée à un site qui s'ouvre sur la Plage de Gosselin, s'inscrit en cohérence avec la volonté du SAR de valoriser les atouts du littoral guyanais et d'en renforcer l'attractivité.

DESTINATION DES SOLS

- Espaces naturels remarquables du littoral
- Espaces naturels à haute valeur patrimoniale
- Espaces naturels de conservation durable
- Espaces forestiers de développement
- Espaces agricoles
- Espaces urbanisés
- Espaces urbanisables
- Espaces ruraux habités
- Espaces d'activités économiques existants
- Espaces d'activités économiques futurs
- Espaces maritimes de conservation durable

- Réseau routier existant à renforcer
- Navettes fluviales ou fluvio-maritimes
- Limite du SMVM
- Coupures d'urbanisations

TOPONYMES

POLE CAPITAL / CARREFOUR / RESSOURCE / RELAIS

Pôle de proximité

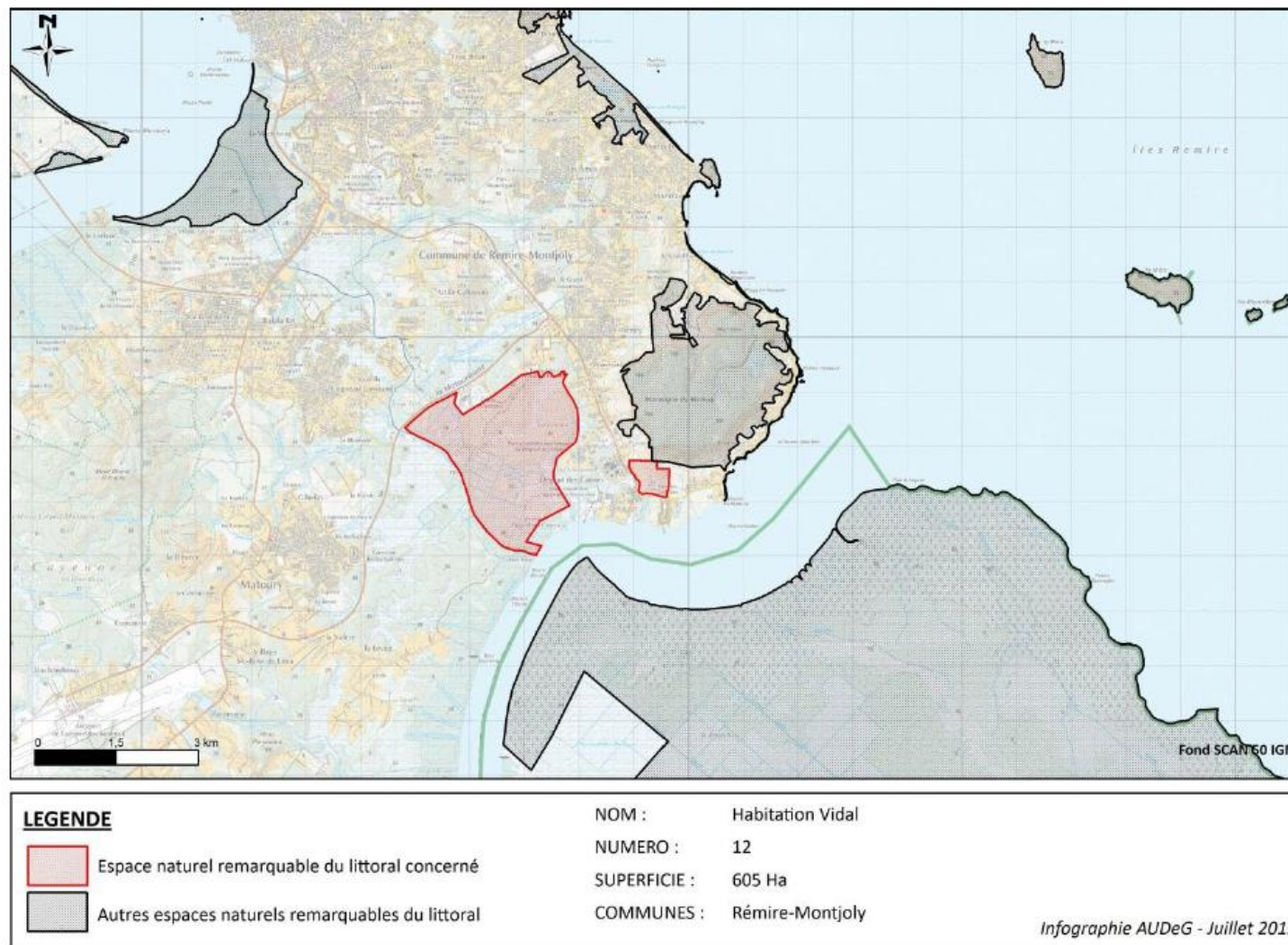
Toponymie diverse

EQUIPEMENTS EXISTANTS / EQUIPEMENTS EN PROJET

- Ports de commerce / industriels
- Ports de pêche / piroguiers
- Gares fluviales ou maritimes
- Marinas ou bases nautiques
- Aménagements touristiques
- Energies renouvelables
- Aménagements respectueux des lieux de ponte des tortues marines

DIVERS

- Limites de communes
- Réseau hydrographique principal



L'Espace Naturel Remarquable (ENR) identifié par le SMVM de la Guyane et son chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer correspond, pour une superficie d'environ 604 hectares, au site classé de Vidal-Mondélice et à ses abords inscrits. Cette surface intègre aussi le pourtour des Roches Gravées du Mahury et du Serpent de Pascaud, situé à proximité de l'intersection de la Route des Plages et de la Route du Mahury.

Comme le rappelle le SMVM, le premier espace correspond à « un milieu naturel, principalement humide, de mangroves estuariennes, de marais intérieurs et de marécages boisés, mais également de forêts de la plaine côtière ancienne. Le site comprend les ruines de l'Habitation Vidal-Mondélice. Cet espace est inclus dans la ZNIEFF de type 1 « Polders Vidal et Canal Beauregard » et dans la ZNIEFF de type 2 « Zones humides de la Crique Fouillée » dont il reprend la partie ouest ». La seconde emprise se rattache à une zone de forêt et végétation arbustive en mutation concerné par la ZNIEFF 2 « Côtes rocheuses et monts littoraux de l'île de Cayenne ».

Le SMVM reporte en outre d'autres Espaces Naturels Remarquables situés sur le territoire de Rémire-Montjoly, tels que le site des Salines de Montjoly ou la Montagne du Mahury.

Le PLU de Rémire-Montjoly classe l'ensemble des terrains décrits en zones N ou NI afin d'en confirmer les vocations naturelles.

Espaces Naturels Remarquables du Littoral – SAR / SMVM

6. LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AÉROPORT FELIX EBOUE

Prévu par les Articles L. 571-1 et suivants du Code de l'Environnement, un Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) a été approuvé par arrêté préfectoral le 09 novembre 1993 pour l'aéroport Félix Eboué situé sur le territoire de la Commune de Matoury.

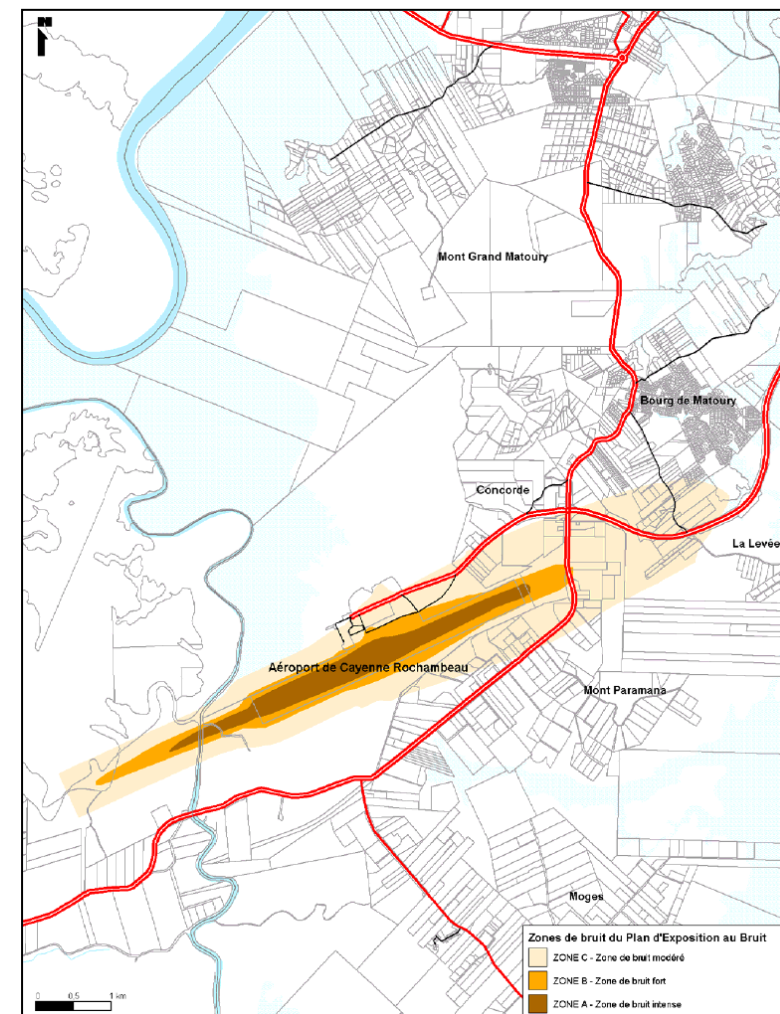
Comme le rappelle le Schéma de Cohérence Territoriale de la CACL, « la réglementation de l'urbanisation dans les secteurs couverts par le PEB vise à organiser l'utilisation des sols dans l'environnement de l'aéroport. Cette organisation n'a pas pour objectif de stériliser cet environnement mais d'y interdire ou limiter la construction de logements, dans l'intérêt même des populations, d'y prescrire des types d'activités qui soient compatibles avec le voisinage de l'aéroport, d'élaborer des règlements de construction qui tiennent compte des niveaux d'exposition aux bruits prévisibles. Le zonage du PEB interdit ainsi la construction de logements hors des secteurs déjà urbanisés ».

Le PEB approuvé pour l'aéroport Félix Eboué détermine trois zones de bruit, délimitées selon le calcul de la valeur de l'indice psophique (indice représentant le cumul énergétique des bruits perçus lors des passages de chaque avion sur une journée moyenne) : zone A de bruit intense, zone B de bruit fort à très fort et zone C de bruit modéré.

Le document de planification intercommunal précise que « les prescriptions d'urbanisme concernant l'aménagement des zones C autorisent les logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome ; les hôtels de voyageurs en transit ; les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales ; les immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole ; les maisons d'habitation individuelles non groupées, la reconstruction, les opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant si le secteur d'accueil est déjà urbanisé et desservi par des équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil ; les équipements publics, les constructions à usage industriel, commercial et agricole si elles ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente ; les équipements de superstructures nécessaires à l'activité aéronautique ».

La Commune de Rémire-Montjoly n'est pas concernée par le zonage actuellement opposable du PEB, bien que les nuisances associées à l'aéroport Félix Eboué peuvent être amenées, à terme, à évoluer avec la réglementation et la hausse prévisible du trafic aérien en Guyane.

Il convient néanmoins de rappeler et en référence à ce même équipement, que le territoire de Rémire-Montjoly est grevé d'une servitude aéronautique de dégagement qui a été approuvée par Arrêté ministériel du 29 juillet 1996 et qui concerne les zones de Vidal-Mondélyce et de Dégrad des Cannes.



Plan d'Exposition au Bruit – Aéroport Félix Eboué (anc. aéroport Rochambeau)

7. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DE LA GUYANE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de la Guyane qui se rattache à la période 2016-2021 avec les programmes de mesures correspondants, a été approuvé par Arrêté préfectoral en date du 24 novembre 2015, lequel a été publié au Journal Officiel le 20 décembre 2015. Il succède au SDAGE 2010-2015 qui avait été validé le 23 novembre 2009.

Créé par la Loi sur l'Eau du 03 janvier 1992 et retranscrit à l'Article L. 212-3 du Code de l'Environnement, le SDAGE constitue, à l'échelle du district hydrographique, le document d'orientation stratégique pour la gestion durable de l'eau et des milieux aquatiques. « Il prend en compte l'ensemble des milieux aquatiques superficiels (cours d'eau, canaux, plans d'eau, eaux côtières et saumâtres dites de transition) et souterrains (aquifères libres et captifs) » et « précise les organisations et moyens de gestion à déployer pour atteindre les objectifs environnementaux communautaires ainsi que ceux spécifiques au district hydrographique guyanais (notamment l'alimentation en eau potable, le tourisme et la navigation) ». Il décrit enfin « les réseaux de surveillance mis en place pour évaluer l'état des milieux aquatiques et les pressions pouvant s'exercer sur eux et donne des orientations pour une meilleure gouvernance locale dans le domaine de l'eau ».

En application de l'Article L. 131-1 du Code de l'Urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale de la CACL doit être notamment compatible avec les objectifs de protection définis par le SDAGE lesquels s'imposent dès lors et selon la même notion de compatibilité, aux documents communaux de planification. Il a cependant été choisi et compte tenu de la relative ancienneté du SCoT, qui fait d'ailleurs l'objet d'une procédure de révision, ainsi que de la récente approbation du SDAGE 2016-2021, d'explicitier les conditions de prise en compte par le PLU de Rémire-Montjoly de quelques-uns des objectifs de protection retenus par le SDAGE. Le SDAGE définit cinq objectifs environnementaux et cinq orientations fondamentales, déclinés en un certain nombre de sous-objectifs et sous-orientations.

Objectifs environnementaux	
Objectifs	Mise en parallèle avec le PLU
Le district hydrographique guyanais	Le SDAGE détaille les caractéristiques et spécificités du district hydrographique guyanais, en soulignant la nécessité d'une prise en compte des bassins versants transfrontaliers. Les objectifs exprimés, qui s'attardent notamment sur les moyens d'améliorer la gouvernance de certains sujets et la résolution de problématiques partagées par la Guyane et ses voisins, vont bien au-delà des thèmes que le PLU de Rémire-Montjoly est en mesure d'aborder.
Les milieux aquatiques de Guyane	Si les eaux de Guyane apparaissent d'une manière générale et en comparaison avec d'autres zones du globe en bon état eu égard à une très faible pression anthropique, le SDAGE fait état de différentes menaces qui pèsent sur la qualité de certaines masses d'eaux et milieux humides. Le PLU et certaines réglementations applicables au territoire de Rémire-Montjoly, notamment en matière d'assainissement des eaux usées ou d'encadrement des activités, apportent des réponses à quelques-unes des problématiques reportées par le SDAGE, même si là encore, la majeure partie des thèmes développés va bien au-delà du document d'urbanisme communal.
Atteindre le bon état des masses d'eaux	
Réduire les émissions de substances dangereuses	La Commune de Rémire-Montjoly est notamment concernée par les objectifs affichés pour certaines zones protégées (zones de captage de l'eau destinée à la consommation humaine, via les installations du Rorota, ou les zones de baignade et d'activités de loisirs sur son trait de côte et sur une retenue artificielle de la Montagne de Rémire). L'objectif afférent aux zones de baignade est considéré comme atteint lorsque l'eau de baignade est classée au moins en « qualité suffisante ». Le classement se base sur quatre années de mesures pour deux paramètres bactériologiques (Entérocoques intestinaux et Escherichia coli. Le SDAGE prévoit par ailleurs la mise en place d'un SAGE inhérent au bassin versant du Mahury eu égard aux différents usages et aux problématiques croissantes de ce fleuve.
Protéger et gérer les milieux aquatiques et la ressource en eau	

Orientations fondamentales	
Orientations	Mise en parallèle avec le PLU
Garantir une eau potable à tous en qualité et en quantité suffisantes	Les problématiques du littoral et notamment de l'île de Cayenne ne sont évidemment pas les mêmes que celles qui peuvent être rencontrées, en matière d'accès à l'eau potable, sur d'autres parties du territoire guyanais. Le SDAGE développe, pour parvenir aux objectifs de qualité et de quantité affichés, différentes dispositions : le renforcement des dispositifs et outils de planification de l'approvisionnement en eau potable ; le renforcement des dispositions gestion de l'alimentation en eau potable ; la sécurisation de l'accès aux services et la qualité de l'eau ; le renforcement des connaissances et des capacités des acteurs de l'eau potable et du public. Le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable de la CACL, compétente sur cette thématique, fait actuellement l'objet d'une procédure de mise à jour. Le PLU de Rémire-Montjoly intègre les réflexions menées au niveau intercommunal pour coordonner l'urbanisation avec l'état du réseau existant ou avec les projets de renforcement prévus.
Assurer une gestion pérenne des eaux usées et des déchets	Les compétences afférentes à cet objectif également décliné en plusieurs dispositions (poursuivre la mise en conformité des systèmes d'assainissement ; pérenniser les filières des déchets d'assainissement ; renforcer la formation, la sensibilisation et les échanges de données dans le domaine de l'assainissement ; structurer les filières de traitement des déchets industriels et ménagers) et en ce qui concerne le territoire de Rémire-Montjoly, ont été transférées à la CACL. Le SDAGE rappelle notamment que les documents d'urbanisme doivent s'appuyer sur les zonages d'assainissement pour déterminer en particulier les modalités de desserte des zones d'urbanisation future. Il préconise que les PLU justifient en particulier de l'adéquation des zones de développement de l'urbanisation avec la programmation d'extension des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Le PLU de Rémire-Montjoly prend en compte, dans les choix d'aménagement opérés, la stratégie intercommunale qui se rattache à cette thématique. En ce qui concerne les déchets et au-delà des différentes structures intercommunales ou privées implantées sur le territoire communal (déchetterie, Centre de Tri des Déchets Recyclables, structure de traitement des Véhicules Hors d'Usage,...), il convient de signaler une ancienne décharge municipale qui fait actuellement l'objet d'un diagnostic en vue d'une réhabilitation de l'emprise concernée. Le site correspondant est rappelé dans la notice sanitaire et identifié sur le règlement graphique et la carte des Servitudes d'Utilité Publique.
Accompagner le développement des activités industrielles et minières et limiter les impacts sur la ressource en eau et les milieux	La Commune de Rémire-Montjoly n'est pas concernée par les activités minières et les risques qui s'y rapportent. Le SDAGE s'attarde en outre sur les autres types d'industrie en rappelant notamment toute l'importance du suivi des rejets des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Rémire-Montjoly compte un certain nombre de ces installations, énumérées dans les annexes sanitaires. Elles sont situées, pour l'essentiel et avec des règles d'urbanisme spécifiques, dans les zones d'activités de Dégrad des Cannes et de Poncel ou Papagaie.
Accompagner le développement des autres activités économiques dans le respect de la ressource en eau et des milieux aquatiques	Les objectifs associés à la filière agricole n'intéressent qu'à la marge le territoire de la Commune de Rémire-Montjoly, compte tenu du caractère aujourd'hui anecdotique du secteur primaire. En revanche, les dispositions relatives à la promotion d'un tourisme et de loisirs durables, notamment en ce qui concerne la mise en place des profils de baignade prescrits et la création d'aménagements dédiés, concernent la Collectivité. Le PLU traduit des intentions sur cette thématique, notamment au travers de la mise en place d'emplacements réservés voués à l'organisation des conditions de fréquentation du littoral.
Améliorer la connaissance et la gestion de la ressource en eau et des milieux aquatiques guyanais	Le SDAGE ambitionne, entre autres actions en lien avec cet objectif et au-delà des voies d'amélioration des connaissances, de veiller au maintien des continuités écologiques existantes et de renforcer la surveillance des milieux aquatiques en priorité sur les milieux dégradés, les zones humides et les eaux littorales. Ces orientations se traduisent dans le PLU, notamment au travers de la définition de plusieurs trames vertes et bleues significatives. Au-delà, et d'une manière générale, les différentes zones humides ont été classées en zones naturelles dans le règlement graphique.

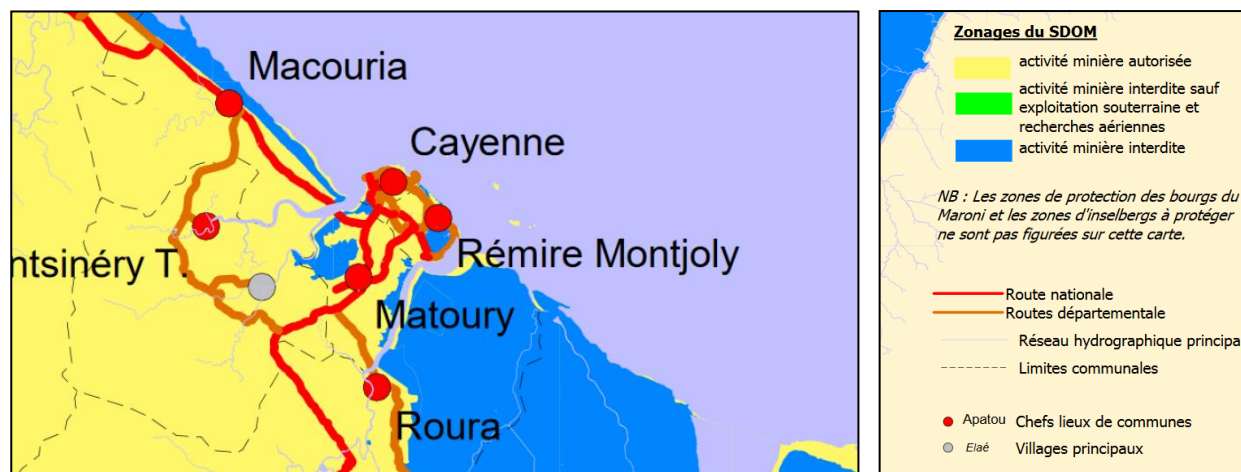
8. LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ORIENTATION MINIERE

Rendu opposable par les Décrets interministériels n° 2011-2105 et n° 2011-2106 du 30 décembre 2011, le Schéma Départemental d'Orientation Minière (SDOM) de la Guyane définit, selon l'Article L. 621-1 du Code Minier, « les conditions générales applicables à la prospection minière, ainsi que les modalités de l'implantation et de l'exploitation des sites miniers terrestres. A ce titre, il définit, notamment par un zonage, la compatibilité des différents espaces du territoire de la Guyane avec les activités minières, en prenant en compte la nécessité de protéger les milieux naturels sensibles, les paysages, les sites et les populations et de gérer de manière équilibrée l'espace et les ressources naturelles. Il tient compte de l'intérêt économique de la Guyane et de la valorisation durable de ses ressources minières. Au sein des secteurs qu'il identifie comme compatibles avec une activité d'exploitation, il fixe les contraintes environnementales et les objectifs à atteindre en matière de remise en état des sites miniers ».

L'Article L. 621-5 du Code précité énonce par ailleurs que « le Schéma d'Aménagement Régional et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux prennent en compte le SDOM. Les documents d'urbanisme prennent en compte ou sont modifiés pour prendre en compte, dans un délai d'un an, le SDOM.

Comme le rappelle le document approuvé le 30 décembre 2011 pour la Guyane, le SDOM fournit un cadre aux documents d'urbanisme de moindre étendue territoriale que sont les Schémas de Cohérence Territoriale, Plans Locaux d'Urbanisme et cartes communales qui, tout en étant plus détaillés, doivent être compatibles avec lui.

Sur les cartes rattachées au SDOM et même si l'échelle de ce document n'apparaît pas adaptée à la faible superficie de l'Île de Cayenne, l'essentiel du territoire de Remire-Montjoly apparaît comme interdit à l'activité minière. Seules des franges, d'ailleurs parfois concernées par différents dispositifs de protection comme la zone de Vidal-Mondély, sont autorisées à l'activité minière. Il convient toutefois de souligner, au-delà des interdictions qui s'appliquent de fait aux espaces remarquables du littoral, l'importance des contraintes prévues par le Code Minier préalablement à toute autorisation de prospection et a fortiori d'exploitation du sous-sol.

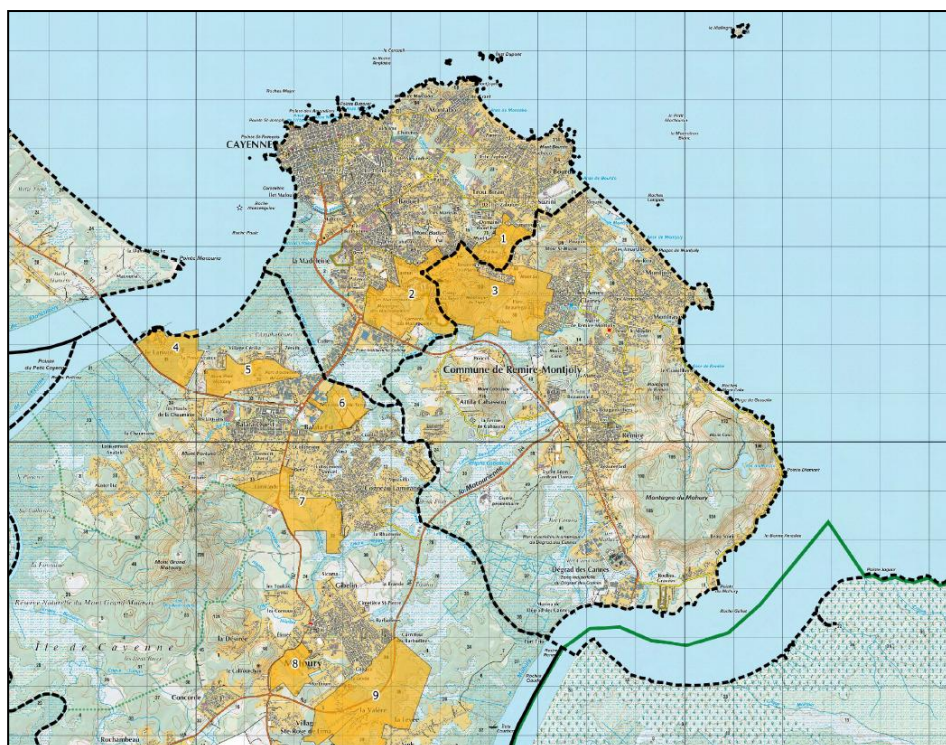


Carte de répartition du territoire entre activité minière autorisée et activité minière interdites (DEAL Guyane, 2011)

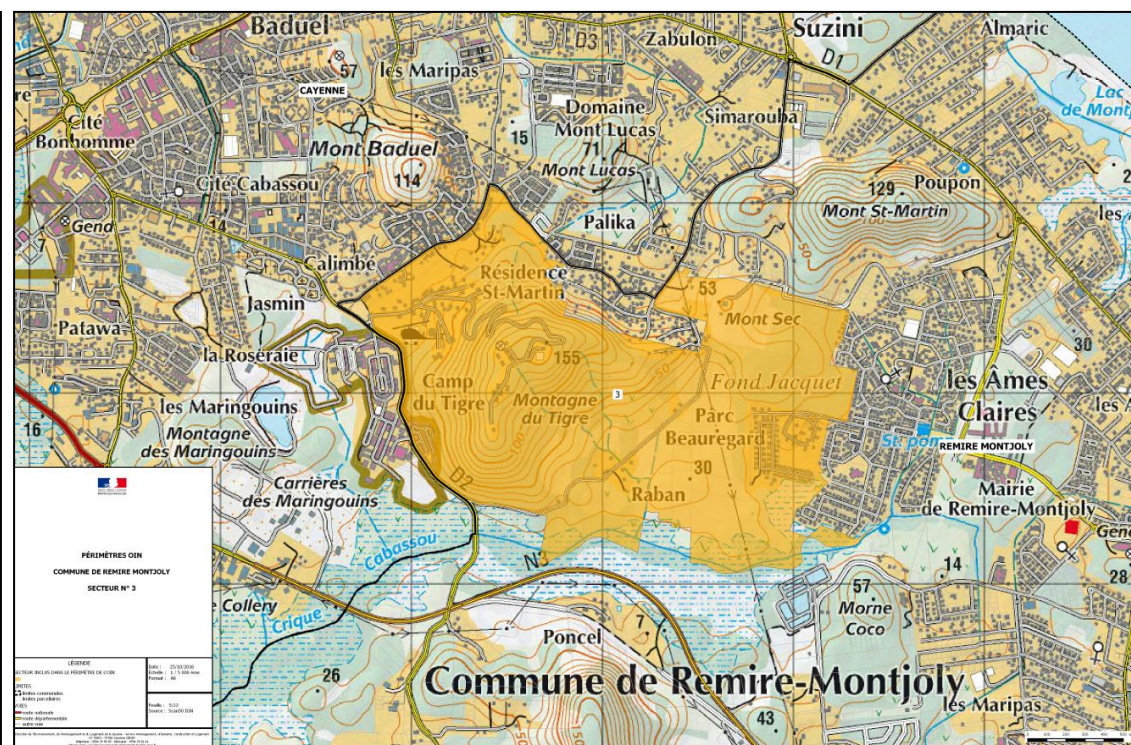
9. L'OPERATION D'INTERET NATIONAL

Par Décret n° 2016-1736 du 14 décembre 2016, l'Etat a inscrit l'aménagement des principaux pôles urbains de Guyane parmi les Opérations d'Intérêts National (OIN) mentionnées à l'Article R. 102-3 du Code de l'Urbanisme. Les périmètres afférents à ce dispositif sont délimités par 3 plans au 1 / 40 000 et 23 plans au 1 / 5 000 qui concernent les territoires des Communes de Cayenne, Kourou, Macouria, Mana, Matoury, Montsinéry-Tonnégrande, Rémire-Montjoly, Roura et Saint-Laurent-du-Maroni. L'OIN est une opération d'urbanisme à laquelle s'applique un régime juridique particulier en raison de son intérêt considéré comme majeur. L'Etat détient directement, dans les zones correspondantes, la maîtrise de la politique d'urbanisme.

Les Collectivités concernées sont dans l'attente de la conclusion d'un Contrat d'Intérêt National (CIN) qui devra notamment préciser et outre les modalités de gouvernance, le contenu de cette OIN avec en particulier des engagements quant aux infrastructures et superstructures qui s'imposent, les moyens qui y sont associés ainsi que le calendrier de traduction opérationnelle afférent. Le PLU est globalement compatible avec le périmètre de l'OIN qui concerne, sur le territoire de la Commune de Rémire-Montjoly, la Montagne du Tigre et ses abords. L'OIN, telle qu'approuvée, n'a toutefois pas tenu compte au stade actuel de certaines occupations existantes et de quelques projets, parfois en cours de réalisation, qui ont été validés au titre du droit des sols et qui motivent le classement des terrains d'assiette correspondants en zones U.



Périmètres OIN – Territoire de la CAEL



Périmètres OIN – Territoire de Rémire-Montjoly

PARTIE 4 : INCIDENCES POTENTIELLES DES ORIENTATIONS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. PRECISIONS METHODOLOGIQUES

La mise en relation de l'état initial de l'environnement réalisé et des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a permis de mettre en évidence les incidences notables potentielles de la mise en œuvre du document sur les différentes composantes du territoire (milieu physique, milieu naturel, milieu humain).

Conformément aux dispositions ad hoc du Code de l'Urbanisme retranscrites à l'Article R. 151-4, cette analyse est proportionnée à l'importance du document de planification concerné, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Il est par ailleurs précisé, en référence à la date de tenue du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, à la rédaction du Code de l'Urbanisme alors opposable et aux conditions d'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral, que le document de la Commune de Rémire-Montjoly n'est pas soumis à l'évaluation environnementale telle qu'introduite par l'Article 11 du Décret n° 2012-995 du 23 août 2012.

2. ANALYSE DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PADD

L'analyse est présentée en suivant les axes et objectifs définis dans le PADD.

AXE 1 : AFFIRMER UN PROJET URBAIN DURABLE GAGE DE QUALITE ET DE MIXITE POUR REMIRE-MONTJOLY

Objectif 1 du PLU – Rémire-Montjoly une ville pour tous

- *Rémire-Montjoly : pôle de développement de l'Île de Cayenne*
- *Un PLU pour une gestion plus raisonnée de l'espace*
- *Promouvoir une politique de l'habitat adaptée aux besoins de la population*
- *Affirmer Rémire-Montjoly comme pôle d'équipements structurants à l'échelle de l'Île de Cayenne*

Impacts des orientations du PADD sur l'environnement

Les perspectives démographiques dressées dans le diagnostic, fondées sur les tendances actuelles observées sur le territoire communal et d'une manière générale en Guyane, conduisent à anticiper un doublement de la population de Rémire-Montjoly à l'horizon 2025-2030, sur le postulat d'une natalité élevée et d'une attractivité continue de l'ensemble de l'Île de Cayenne. Le PLU détermine ainsi et sur cette base un objectif de mobilisation du foncier compris entre 180 et 230 hectares bruts.

Dans un contexte de pression constante de l'habitat illégal, la mise en place de capacités d'accueil organisées et en cohérence avec les évolutions démographiques projetées (sur la base des tendances des 5 dernières années) répond sans conteste à un objectif de salubrité et d'ordre public. Les valeurs retenues témoignent de la volonté de la Commune de s'inscrire dans une politique

de modération de la consommation de l'espace et de gestion plus économe de ses sols. En effet, au cours de la décennie 2000, 27 hectares environ ont été ponctionnés chaque année à des fins d'urbanisation. Le PLU permet la consommation d'environ 17 hectares par an (250 ha sur 15 ans), soit une réduction de plus de 37 % du rythme moyen d'artificialisation auparavant observé.

Par ailleurs, les engagements pris dans le PADD en vue d'assurer la production de logements locatifs et de diversifier les formes d'habitat sont de nature, sans porter atteinte au cadre de vie résidentiel qui caractérise Remire-Montjoly, à favoriser la réalisation d'opérations plus denses que par le passé répondant ainsi aux objectifs de modération de la consommation de l'espace retenus par la Municipalité, en écho à la volonté du législateur et à sa retranscription dans les documents d'urbanisme supracommunaux.

Bien entendu, le déploiement des réseaux et l'adaptation des équipements et services publics sont autant de mesures destinées à accompagner l'urbanisation. Sur cette même thématique des réseaux, un bénéfice est attendu du fait de l'évitement des pollutions dans les espaces à urbaniser et de la réduction de l'insalubrité dans les secteurs habités. L'équilibre prévu dans la programmation et la répartition des équipements publics vise également à favoriser une proximité avec les secteurs résidentiels, de manière à faciliter leur fréquentation par les modes alternatifs à l'automobile et favoriser ainsi une réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES).

Néanmoins, plusieurs impacts négatifs peuvent être anticipés :

- Les travaux induits par le projet (construction des habitations et équipements) pourront s'accompagner de l'émission de poussières, de nuisances sonores et supposent la circulation d'engins portant potentiellement préjudice à la flore et la faune des zones touchées. Les opérations de construction généreront également l'émission de GES.
- L'extension de l'urbanisation, même dans le cas du comblement d'espaces interstitiels, va induire une augmentation des surfaces imperméabilisées, aménagées ou construites. L'amplification des phénomènes de ruissellement est susceptible d'aggraver la situation, lors d'épisodes d'inondation. A cet égard, plusieurs projets de bassins de rétention sont portés par la Commune de Remire-Montjoly. Leurs emprises sont pour certains retranscrites en emplacements réservés dans le PLU. Le règlement écrit a également été précisé par rapport au POS, notamment en ce qui concerne des obligations de maintien d'espaces en pleine terre et de plantation dans les zones vouées à l'habitation.
- Sur les 250 hectares qui seront nécessaires à l'accueil de nouveaux logements, une part non négligeable sera prélevée sur les espaces naturels. Si l'urbanisation linéaire a pu fragmenter ces espaces naturels, en isolant les monts, il n'en demeure pas moins que le projet de la Commune va induire la destruction d'espaces boisés, jouant toujours un rôle important dans le fonctionnement des trames vertes et bleues locales.
- L'accueil de nouvelles populations et d'équipements va s'accompagner d'une élévation du volume d'eaux usées à traiter et des déchets à collecter ainsi que d'une augmentation des besoins en eau potable. Le développement projeté suppose, par ailleurs et par conséquent, l'extension du réseau d'assainissement collectif, comme d'autres réseaux, en vue de desservir certains secteurs de développement.
- La hausse de la population va impliquer une hausse de la fréquentation des axes routiers du territoire, a fortiori avec la fréquentation inhérente aux équipements structurants projetés. Des nuisances sont susceptibles d'être générées par cette hausse du trafic, liées au bruit et à la pollution de l'air.

Mesures correctives à envisager

Des mesures peuvent être envisagées, afin de minimiser les impacts mis en évidence précédemment :

- Lors du comblement des espaces non bâtis du centre-ville, les projets devront se constituer de façon à optimiser l'occupation de l'espace en recherchant à éviter la constitution d'enclaves ou de délaissés et leur intégration paysagère devra être recherchée.

- Les moyens d'assurer la diversité des typologies de logements devront être déterminés (équilibre entre les différents types d'habitats et notamment entre logements individuels et collectifs).
- Afin de satisfaire aux futurs besoins en eau potable, l'importance de la demande devra être quantifiée au préalable de l'urbanisation, pour permettre d'anticiper sur la ressource existante (captages, forages,...).
- Une attention particulière devra être portée sur les traitements des eaux usées (raccordement, dimensionnement des réseaux existants,...) et des eaux pluviales (récupération des eaux de toitures, bassin de rétention,...).
- La prise en compte de l'environnement dans la conception du bâti mérite d'être encouragée, grâce à la valorisation des énergies renouvelables (panneaux solaires,...) ou simplement dans ses caractéristiques de réalisation (réflexions sur les conditions d'implantation et d'exposition des constructions, végétalisation des abords,...) de manière à réduire la consommation en énergie.
- Le PLU confirme et parfois crée un certain nombre d'emplacements réservés liés à la restructuration de voies de circulation, notamment pour y permettre des aménagements liés aux modes doux ou le déploiement du Transport en Commun en Site Propre (TCSP). Un certain nombre de réserves, outre des orientations visant à limiter les impasses, sont également reportées sur le règlement graphique afin de mailler le territoire communal et de raccorder différentes voies actuellement sans issues.

Objectif 2 – Donner plus de cohérence au pôle urbain de Rémire-Montjoly

- *Le quartier du Moulin à Vent : une centralité émergente à confirmer*
- *L'axe nord-sud : nouvelle colonne vertébrale du développement urbain*
- *Attila-Cabassou : un quartier à structurer*
- *Les flancs des monts : des secteurs sensibles à maîtriser*
- *La Route des Plages : un site emblématique à valoriser*

Impacts des orientations du PADD sur l'environnement

La stratégie de la Commune repose sur plusieurs secteurs de renouvellement et de développement que sont le Moulin à Vent (Cœur de Ville), les Âmes Claires, l'axe nord – sud, l'Écoquartier ou bien encore la zone d'Attila-Cabassou. D'une manière générale, la stratégie de la Ville de Rémire-Montjoly se fonde sur le renforcement des centralités et la densification raisonnée des espaces urbanisés, grâce au comblement des dents creuses présentes au sein du tissu urbain et à l'extension contrôlée de l'urbanisation sur des espaces naturels situés en continuité de l'existant. Cette politique permet clairement de réduire la pression exercée sur certaines zones naturelles du territoire communal, en rationalisant ainsi la consommation foncière.

Les orientations formulées visent également à encadrer le développement amorcé depuis plusieurs décennies le long de sites particulièrement sensibles, du point de vue paysager ou en raison des risques naturels recensés. Les objectifs définis, en améliorant la prise en compte des Plans de Prévention des Risques auxquels est exposée la Commune, sont en outre susceptibles de limiter l'exposition aux aléas des biens et des personnes ayant pour projet de s'installer à Rémire-Montjoly dans les années à venir.

Néanmoins, plusieurs impacts négatifs peuvent être anticipés :

- L'implantation d'aménagements le long de la Route des Plages peut induire une dégradation du paysage littoral, renforçant ainsi un peu plus l'effet de rupture des continuités écologiques identifiées entre le trait de côte et la Montagne du Mahury.
- Les sites d'urbanisation future mis en évidence dans le PADD correspondent essentiellement à des espaces naturels en frange de la forêt guyanaise. L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces peut donc être synonyme de destruction de boisements, d'espèces remarquables, de zones humides et entraîner au final un appauvrissement de la biodiversité locale même si la réalité démontre, en Guyane, que l'occupation et la valorisation encadrées sont souvent les seuls moyens efficaces pour lutter contre le développement de formes d'installations illégales.
- La progression de l'urbanisation pourra aussi tendre à renforcer l'effet de coupure des continuités écologiques entre l'est et l'ouest du territoire, induit par l'étirement des tissus urbains au pied des principaux reliefs du territoire communal et la configuration des voiries routières. La disparition de telles continuités, nécessaires aux échanges entre entités naturelles et à l'accomplissement du cycle de vie des espèces, peut entraîner une perte de biodiversité au niveau des différents monts de Rémire-Montjoly, de plus en plus isolés les uns des autres.
- L'extension de l'urbanisation suppose une hausse des prélèvements exercés sur la ressource en eau potable, ainsi qu'une élévation des rejets d'eaux usées à traiter. Faute de desserte par le réseau collectif pour certains secteurs, la mise en œuvre de filières individuelles est à prévoir. En l'absence de mise en œuvre de telles filières, ou en cas de dégradation des dispositifs de traitement, il existe un risque de pollution diffuse et d'altération de la qualité de l'eau susceptible de porter préjudice à la conservation des espèces mais également d'exiger la mise en œuvre de dispositifs de plus en plus coûteux pour en assurer le traitement.

Mesures correctives à envisager

- L'aménagement des zones à urbaniser devra se réaliser de manière à limiter la destruction des espaces naturels, en particulier en frange d'opération ou le long des cours d'eau et zones humides. Les continuités écologiques les plus pertinentes devront être maintenues, de manière à ne pas aggraver davantage l'isolement de certains monts.
- L'intégration paysagère des constructions et des aménagements devra être recherchée, de manière à limiter l'impact visuel de leurs implantations, tout particulièrement le long de la Route des Plages. L'extension de l'urbanisation devra également prendre en considération les objectifs associés à la conservation d'espèces remarquables faunistiques et floristiques remarquables, de manière à limiter les risques de destruction d'individus.
- Afin de satisfaire aux futurs besoins en eau potable, l'importance de la demande devra être quantifiée préalablement à l'urbanisation, pour permettre d'anticiper sur la ressource existante (captages, forages,...).
- Une attention particulière devra être portée sur les traitements des eaux usées (raccordement, dimensionnement des réseaux existants,...) et des eaux pluviales (récupération des eaux de toitures, bassin de rétention,...).

Objectif 3 – Repenser les déplacements à l'échelle de la Ville et de l'agglomération

- *Développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture*
- *Fluidifier les déplacements véhiculés*

Impacts des orientations du PADD sur l'environnement

Le réaménagement des axes de circulation majeurs est susceptible d'avoir une incidence positive sur l'environnement. Un partage de voirie plus favorable aux cycles et aux piétons, en stimulant les modes de déplacements doux, est de nature à réduire les émissions de gaz à effet de serre, le niveau de nuisances sonores ainsi que la pollution de l'air. La requalification des voies de circulation est toutefois susceptible d'entraîner des incidences négatives temporaires, liées aux travaux, en induisant des nuisances sonores, l'émission de poussières et la circulation d'engins de chantier. Le développement du recours aux déplacements doux, dans un contexte de partage de la voirie avec d'autres modes de déplacement, risque par ailleurs d'entraîner des contraintes de sécurité, notamment au niveau des croisements d'axes routiers avec des cheminements réservés aux piétons ou aux cycles.

Le renforcement du réseau de transports collectifs permettra d'offrir de nouvelles alternatives plus attractives à l'usage de l'automobile et de réduire ainsi le volume de gaz à effet de serre émis dans le cadre des déplacements du quotidien sur de courtes distances. La fluidification du trafic, grâce à la mise en place de nouveaux itinéraires, permettra en outre de limiter la concentration d'émissions polluantes et les nuisances le long d'axes clés. En revanche, la création de nouvelles dessertes routières est susceptible de générer la destruction d'espaces boisés et d'individus (faune et flore) lors des travaux, mais également de créer de nouvelles barrières écologiques séparant la forêt en plusieurs entités isolées.

Mesures correctives à envisager

- Les secteurs où différents usagers sont amenés à partager l'espace public doivent être adaptés, au besoin reconfigurés, de manière à limiter les conflits d'usage potentiels. La sécurisation des traversées d'axes routiers pour les modes doux apparaît ainsi nécessaire, en accompagnement de la création de cheminements doux.
- L'intégration paysagère des infrastructures routières peut être améliorée par la mise en place d'éléments naturels (haies, fleurs et aménagement des accotements,...). De même, la réduction de l'effet de coupure écologique généré par ces axes mérite d'être étudiée en amont.

AXE 2 : RENFORCER LA VOCATION ECONOMIQUE DE REMIRE-MONTJOLY AU SEIN DE L'ÎLE DE CAYENNE

Objectif 1– CONFORTER LE SECTEUR DE DÉGRAD DES CANNES COMME « POUMON » ÉCONOMIQUE ET INDUSTRIEL DE L'ÎLE DE CAYENNE

- *Affirmer le port de Dégrad des Cannes comme une des principales portes d'entrée des marchandises en Guyane*
- *Conforter la vocation industrielle du Parc d'Activités Économiques de Dégrad des Cannes*

Impacts des orientations du PADD sur l'environnement

Les orientations du projet communal sont en cohérence avec les réalités du fonctionnement économique local, dans un contexte de dépendance marquée vis-à-vis des importations transitant par les installations du Grand Port Maritime de la Guyane situées à Dégrad des Cannes. Le développement des échanges, au niveau de cette infrastructure, va impliquer une extension de son périmètre et susciter une demande nouvelle en matière de foncier économique de la part d'entreprises désireuses de s'étendre ou de s'implanter au plus près de ce site qui constitue la principale porte d'entrée des marchandises en Guyane.

L'extension des installations du complexe industrialo-portuaire présente un intérêt certain, en vue de développer l'activité locale et l'emploi, dans un contexte de chômage élevé. La création de nouvelles zones, en facilitant la croissance des établissements présents ou en permettant l'implantation de nouvelles activités, va ainsi pouvoir contribuer à multiplier les opportunités d'emplois afin de combattre le chômage important constaté sur le territoire, non seulement sur la Commune mais aussi à l'échelle de toute l'Île de Cayenne.

Néanmoins, plusieurs impacts négatifs peuvent être anticipés :

- Le développement des zones d'activités va induire une consommation d'espaces naturels. Une part importante de ces espaces naturels a jusqu'à présent été relativement préservée du développement urbain, même si elle se retrouve aujourd'hui souvent enclavée ou isolée du fait de la configuration du réseau routier existant. Ces espaces présentent parfois une biodiversité relativement riche, malgré la grande proximité des zones d'activités existantes.
- L'ouverture de ces nouvelles zones implique le défrichement de parcelles boisées et, potentiellement, la destruction d'individus d'espèces remarquables durant les travaux d'aménagement ou en phase d'exploitation, notamment du fait de collisions routières.

- La poursuite des activités économiques dans le secteur induit le maintien d'un niveau de nuisances (bruit, poussières, circulation d'engins) relativement important aux abords et sur les principaux axes de transit irriguant le territoire guyanais. Ces nuisances peuvent être sensibles pour les quartiers d'habitat érigés ou projetés à proximité de la zone industrielle de Dégrad des Cannes.
- L'aménagement de zones d'activités va induire une augmentation des surfaces imperméabilisées, aménagées ou construites. L'amplification des phénomènes de ruissellement est susceptible d'aggraver la situation, en particulier lors d'épisodes de pluies intenses.
- L'accueil de nouvelles activités va s'accompagner d'une élévation du volume d'eaux usées à traiter, des déchets à collecter ainsi que d'une augmentation des besoins en matière d'alimentation en eau potable.

Mesures correctives à envisager

- Des plantations au sein des espaces libres de ces zones d'activités économiques, en particulier si elles sont réalisées en frange d'opération sous la forme de linéaires continus, sont susceptibles de réduire l'effet de coupure suscité par leur implantation entre la Montagne du Mahury, l'Îlet Comou et la Crique Fouillée. La prise en compte de la coupure à l'urbanisation identifiée dans le SAR au niveau de la zone de Dégrad des Cannes dans le cadre du projet d'extension du Parc d'Activités Economiques est également de nature à pérenniser une liaison écologique entre les différents espaces naturels du secteur bien que le flanc concerné de la montagne du Mahury
- La limitation stricte des possibilités d'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation dans ces zones d'activités économiques fait partie des mesures permettant de réduire l'exposition des personnes aux risques et aux nuisances induites par ces activités, telles que celles générées par la présence des installations de la SARA, d'EDF ou d'Air Liquide.

Objectif 2 – CONFORTER LES ACTIVITES LOCALES POUR UNE ECONOMIE RESIDENTIELLE PLUS FORTE

- *Conforter la dynamique commerciale sur la Commune*
- *Anticiper les besoins des artisans de la Commune*
- *Créer un Quartier des Pêcheurs*

Impacts des orientations du PADD sur l'environnement

L'affirmation de centralités commerciales et de services permet d'envisager le développement de leur fréquentation par les déplacements doux. Les ambitions affichées en termes de requalification de la RD2 (Boulevard Nelson Mandela) sont également susceptibles d'améliorer la qualité des espaces urbanisés adjacents et ainsi de concourir à une évolution vertueuse du cadre de vie.

Par ailleurs, la création de nouveaux emplois sur la Commune, par le développement de l'artisanat local et l'essor d'activités liées à valorisation des ressources de la mer peut contribuer à augmenter la part des résidents de Remire-Montjoly travaillant près de leurs domiciles et ainsi réduire les distances parcourues par certains habitants pour se rendre sur leurs lieux de travail. Ces éléments sont de nature à favoriser la réduction des émissions de CO2 dans le cadre des déplacements du quotidien.

Néanmoins, plusieurs incidences négatives sont susceptibles d'être induites :

- L'implantation de commerces le long de la Route Départementale n° 2 (Boulevard Nelson Mandela) est susceptible d'induire une élévation du trafic routier et de majorer ainsi la dangerosité potentielle et les nuisances liées à la circulation le long de cet axe. De plus, la configuration du secteur n'incite actuellement pas et à court terme à sa fréquentation par les modes doux, ce qui va impliquer nécessairement une hausse des émissions de GES.
- La création de nouvelles zones dédiées à l'activité artisanale ou à la pêche dans le secteur de la Pointe Mahury va induire une ponction supplémentaire de zones naturelles de valeur, même si elles sont partiellement occupées par de l'habitat illégal. L'urbanisation de ces secteurs implique de prévoir une hausse de la consommation d'eau potable, ainsi que du volume d'eaux usées et d'eaux pluviales ou de déchets à collecter et traiter.

Mesures correctives à envisager

Outre l'anticipation des besoins liés aux réseaux, la réalisation de plantations, le maintien d'espaces libres non imperméabilisés et la mise en place, au niveau du Quartier des Pêcheurs notamment, de dispositions à même de prévenir la destruction d'espèces remarquables sont autant de mesures susceptibles de réduire l'impact du développement de nouveaux sites d'activités économiques.

Objectif 3 – VALORISER LES ATOUTS TOURISTIQUES DE RELIRE-MONTJOLY POUR DEVELOPPER L'ECONOMIE LOCALE

- *Valoriser l'attractivité touristique de Rémire-Montjoly dans le respect de la Loi Littoral*
- *Favoriser l'émergence d'un tourisme durable*

Impacts des orientations du PADD sur l'environnement

Les orientations formulées visent à assurer une préservation raisonnée du littoral, dans la mesure où la qualité de ses paysages et de ses espaces concourt grandement à sa fréquentation touristique. En améliorant le niveau de protection du bord de mer, cette orientation est susceptible d'éviter l'apparition d'incidences négatives quant à leur état de conservation. La valorisation du patrimoine, le long du littoral ou plus à l'intérieur des terres, fait également partie des orientations retenues en vue de favoriser l'essor de l'économie touristique. Le développement de cette activité doit permettre de stimuler la création d'emplois sur le territoire, tout en valorisant son identité et son patrimoine, qu'il soit naturel, archéologique ou bâti en partant du principe que la meilleure des préservations passe le plus souvent par la valorisation et la sensibilisation des consciences. La hausse de la fréquentation à des fins touristiques ou à des fins récréatives des espaces littoraux peut toutefois constituer une incidence négative potentielle du PADD, si celle-ci n'est pas encadrée, avec de possibles dégradations (déchets, dérangement de la faune,...).

Par ailleurs, de manière à encourager le développement d'une telle économie, l'implantation d'activités liées à la fréquentation touristique et la création de nouvelles capacités d'hébergement sont envisagées sur le territoire de la Commune. Si ces orientations pourront concourir à l'essor du tourisme, elles sont susceptibles d'engendrer la consommation d'espaces naturels, le défrichement de parcelles boisées en bordure du littoral et potentiellement la destruction d'espèces remarquables. Elles sont également susceptibles d'accroître l'effet de rupture des continuités écologiques induit par la Route des Plages, isolant un peu plus le trait de côté de la Montagne du Mahury.

Mesures correctives à envisager

- Le balisage des sentiers et des plages doit permettre d'encadrer la fréquentation et ainsi de concentrer la pression sur les espaces naturels le long d'itinéraires identifiés. Cette utilisation à des fins de loisirs et de tourisme, comme d'autres types d'occupations raisonnées, est par ailleurs susceptible de concourir à préserver certains secteurs du développement de formes d'agriculture et d'occupation illégales. La mise en place de panneaux incitant au respect de l'environnement peut réduire les risques de dégradation des sites (ne pas jeter de déchets, ne pas déranger la faune, ne pas cueillir de plantes protégées,...).
- Le traitement des sentiers, l'aménagement de passages pour la faune ainsi que l'intégration paysagère et environnementale des équipements et des hébergements touristiques apparaissent primordiaux, en particulier le long de la Route des Plages, de manière à respecter (et inciter la population à respecter) le caractère naturel des milieux concernés.
- Enfin, l'implantation d'activités de loisirs au plus près du littoral ne doit pas porter atteinte aux fonctionnalités écologiques des milieux en présence, en maintenant autant que possible les boisements le long de la côte.

AXE 3 : SOUTENIR UN PROJET ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER ET PATRIMONIAL SUPPORT D'UN CADRE DE VIE POUR TOUS

Objectif 1 – LES TRAMES « VERTES ET BLEUES », SUPPORTS D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE ET RAISONNE

- *Valoriser la présence de l'eau au sein du territoire de Rémire-Montjoly*
- *Conforter l'image verte et naturelle de Rémire-Montjoly*
- *Préserver et valoriser le littoral*

Impacts des orientations du PADD sur l'environnement

Les orientations adoptées visent à protéger, parfois via une valorisation adaptée et raisonnée, les espaces naturels remarquables ou plus ordinaires de la Commune. Les principales coupures à l'urbanisation font l'objet d'une attention toute particulière, dans la mesure où ces dernières constituent ou sont susceptibles de constituer des continuités écologiques fonctionnelles pour un certain nombre d'espèces. Ces entités forment les principales composantes de la trame verte locale, leur protection revêt par conséquent une importance toute particulière.

Les éléments de nature ordinaire font également l'objet d'une protection dans le PLU, qu'ils soient amenés à jouer un rôle important dans le fonctionnement écologique local, à l'image des coupures vertes qui se distinguent essentiellement pour leurs qualités esthétiques et paysagères.

Le développement des pratiques récréatives en lien avec la fréquentation des espaces naturels et du littoral est de nature à renforcer la qualité du cadre de vie mais aussi et parfois, en référence à certaines problématiques rencontrées en Guyane, d'éviter différentes formes d'occupations illégales. Cette stratégie peut également contribuer à faciliter l'appropriation des espaces naturels par les habitants et encourager ainsi leur adhésion à la politique de préservation et de mise en valeur de l'environnement engagée par la Commune avec ses différents partenaires (Conservatoire du Littoral, Collectivité Territoriale de Guyane,...).

S'ils sont pensés de manière cohérente en amont de l'aménagement des zones, les espaces verts peuvent permettre de reconstituer des continuités écologiques et établir ainsi des transparences au sein des zones urbanisées. De tels espaces sont également susceptibles d'apporter une plus-value, d'ordre paysagère, à l'aménagement des zones à urbaniser.

Mesures correctives à envisager

Les choix de la Commune sur cette thématique ne semblent pas susceptibles d'induire des incidences négatives sur l'environnement. Indépendamment du PLU, il paraît important de favoriser la valorisation de certains espaces afin d'éviter la remise en cause de leur vocation naturelle par l'apparition ou le développement de pratiques agricoles et de formes d'occupations illégales.

Objectif 2 – FAVORISER UN CADRE DE VIE DE QUALITE

- *Paysager les entrées de Ville et les voies structurantes*
- *Offrir des espaces publics de qualité*
- *Imposer la valorisation patrimoniale, paysagère et urbaine dans les nouvelles opérations de développement*

Impacts des orientations du PADD sur l'environnement

Le traitement paysager des entrées de Ville et des voies structurantes, associé à la mise en place d'un Règlement Local de Publicité, fait partie des orientations du PADD. Il pourra en découler une amélioration des perceptions paysagères et de l'image de Remire-Montjoly. Ces opérations de requalification doivent également aboutir à une réduction de la dangerosité des axes considérés.

Par ailleurs, la création d'espaces publics de qualité peut développer les opportunités de rencontre et d'interaction, en devenant par exemple le support d'usages collectifs favorisant le lien social. Ces opérations de requalification sont susceptibles d'induire des incidences négatives en phase de travaux, en générant des nuisances sonores, des émissions de poussière et la circulation d'engins de chantiers.

Enfin, l'encouragement d'un recours à des principes de construction ou d'aménagement durables vise à limiter l'impact des opérations à venir sur l'environnement, en favorisant les économies d'énergie, en réduisant à la source les émissions de gaz à effet de serre et en favorisant une implantation et une intégration des constructions ménageant une certaine forme d'intimité. Il s'agit clairement d'une orientation de nature à éviter l'impact du développement futur sur les différentes composantes de l'environnement : milieu physique, milieu naturel, milieu humain et paysage.

Mesures correctives à envisager

Les incidences de ces différentes orientations, en faveur de l'amélioration du cadre de vie, n'appellent pas la mise en œuvre de mesures correctives particulières dans le cadre du PLU.

Objectif 3 du PLU – PREVENIR LES RISQUES ET NUISANCES POUR GARANTIR LA SECURITE ET LE BIEN ETRE DE TOUS

- *Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques littoraux*
- *Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques d'inondations*
- *Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrains*
- *Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques technologiques*

Impacts des orientations du PADD sur l'environnement

Ces orientations visent à réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels recensés sur la Commune, en limitant de manière stricte les possibilités d'évolution de l'existant et d'implantation de nouvelles constructions. L'incidence de cette orientation est par conséquent positive, tant sur le milieu humain que sur le milieu naturel, dans la mesure où les zones de risques correspondent souvent à des espaces naturels.

Mesures correctives à envisager

Les incidences de ces différentes orientations, en faveur de la réduction de l'exposition aux risques, n'appellent pas la mise en œuvre de mesures correctives particulières dans le cadre du PLU.

PARTIE 5 : MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

L'IMPACT DU PROJET SUR LA BIODIVERSITE, LA QUALITE DU MILIEU NATUREL, LA TRAME VERTE ET LA TRAME BLEUE

UN PROJET QUI PROTEGE ET MET EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITE DU TERRITOIRE, SANS INCIDENCE SUR UN SITE NATURA 2000

Il convient en premier lieu de rappeler que les directives Oiseaux (1979) et Habitats (1992) ne s'appliquent pas à l'heure actuelle dans les départements et régions d'outre-mer. **La Guyane ne comptant par conséquent aucun site Natura 2000, le PLU ne peut avoir aucune incidence, négative ou positive, sur l'état de conservation de l'un d'entre eux.**

Le territoire de Rémire-Montjoly n'en est pas moins doté de plusieurs espaces naturels remarquables, identifiés notamment grâce à 3 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1.

Par ailleurs, la majeure partie de ces zones est classée en espace naturel remarquable du littoral (L.121-23 du Code de l'Urbanisme), en vertu des dispositions du SAR valant SMVM approuvé par le Décret n° 2016-931 du 06 juillet 2016, publié au Journal Officiel le 08 juillet 2016. Une partie des terrains en question a été acquise par le Conservatoire du Littoral au titre de ses compétences et attributions.

La richesse écologique de ces espaces ainsi que leur fragilité ont été mises en évidence dans le cadre de l'état initial de l'environnement dressé lors de la phase de diagnostic du PLU. Les études correspondantes ont permis notamment de rappeler les caractéristiques (habitats et espèces) et le périmètre de ces sites naturels, ainsi que les facteurs de vulnérabilité potentiels de ces secteurs de grands intérêts biologiques ou écologiques. L'état initial de l'environnement s'achève par la formulation d'enjeux relatifs à la protection de ces espaces naturels.

La Commune de Rémire-Montjoly a choisi par la suite d'intégrer ces enjeux dans le cadre de son PADD et d'affirmer clairement sa volonté de « *soutenir un projet environnemental, paysager et patrimonial support d'un cadre de vie pour tous* », en faisant de cet engagement un axe à part entière de son projet. Cet axe est décliné en objectifs, précisant les modalités de mise en œuvre concrètes des ambitions de la Collectivité.

Ces volontés, détaillées à l'occasion de l'analyse des conditions de prise en compte du Schéma de Cohérence Territoriale et du Schéma d'Aménagement Régional (ainsi que de son chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer) trouvent une traduction réglementaire dans deux des documents opposables du PLU que sont le règlement écrit et le règlement graphique.

Ainsi, les espaces naturels remarquables du littoral ont généralement fait l'objet d'un classement en zones NI et N dont les règlements très stricts ne permettent pas la poursuite du mitage de ces derniers, notamment le long de la Route des Plages.

Le règlement de la zone NI, conformément aux Articles L. 121-24 et R. 121-5 du Code de l'Urbanisme, autorise la réalisation d'aménagements légers afin de ne pas s'opposer à la réalisation de sentiers ou d'autres dispositifs visant à permettre la découverte et à organiser la fréquentation des espaces littoraux remarquables. Le PLU concourt ainsi à la valorisation des espaces naturels remarquables.

Les constructions existantes ont fait l'objet d'un classement en secteurs Ne ou Nr, dont les dispositions ne valident pas le principe d'implantation de nouvelles habitations. La consommation d'espaces naturels est par ailleurs concentrée en dehors des espaces proches du rivage et ne s'opère pas au détriment des entités naturelles les plus remarquables, classées en zone N ou en secteur NI.

Les autres espaces naturels, ne bénéficiant pas d'une protection édictée via des documents de rang supérieur au PLU, sont également préservés dans leur majorité, grâce à un classement en zone N. Les principales zones humides de la Commune ont ainsi et elles aussi été classées en N, afin de reconnaître leurs caractères d'espaces naturels et à y proscrire le développement de l'urbanisation, indépendamment des prescriptions éventuelles du Plan de Prévention des Risques d'inondations.

Enfin, les principaux boisements du territoire de Rémire-Montjoly ont été protégés au titre de l'Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions relatives à ces Espaces Boisés Classés permettent d'y interdire tout défrichement et de soumettre les coupes et abatages à autorisation préfectorale.

UN PROJET QUI PRESERVE LA TRAME VERTE ET BLEUE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

La trame verte et bleue a fait l'objet d'une attention particulière dans le cadre de la révision du document d'urbanisme de Rémire-Montjoly. A l'occasion de la présentation de l'état initial de l'environnement, les différents concepts relatifs au fonctionnement écologique du territoire (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques,...) ont été définis, dans un esprit de pédagogie, afin de permettre leur assimilation par le plus grand nombre. Les études ont permis d'identifier les principales composantes des trames vertes et bleues locales. Une carte de synthèse présentant les principales continuités écologiques à maintenir sur le territoire a également été dressée ; sur cette dernière figurent entre autres choses les principales ruptures écologiques identifiées et notamment le linéaire urbain établi entre le port et le centre-ville.

Le maintien des continuités existantes fait partie des objectifs exprimés dans le PADD, en particulier au travers de l'objectif « *les trames « vertes et bleues », supports d'un développement durable et raisonné* ».

Cette ambition est traduite réglementairement dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que dans les règlements écrit et graphique.

Les OAP comprennent des dispositions générales applicables dans l'ensemble des principales zones où est envisagée une extension de l'urbanisation. De plus, les schémas d'aménagement élaborés dans le cadre des OAP permettent de ménager des porosités écologiques grâce à l'établissement de continuités plantées, afin de garantir la transparence écologique des futurs quartiers.

Par ailleurs, l'Article 13 des zones U et AU comprend des dispositions visant à assurer la végétalisation des espaces libres : maintien des boisements existants, constitution de haies d'essences locales, plantation des espaces dévolus au stationnement, création d'espaces verts dans les opérations nouvelles,... Ces règles ambitionnent également de réduire l'impact négatif du développement urbain sur l'environnement en limitant la dégradation des fonctionnalités écologiques des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation.

La Commune a en outre choisi d'identifier quelques éléments de « nature ordinaire » dispersés au sein des espaces urbanisés, au titre de l'Article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette mesure vise à prévenir la destruction de plantations présentes dans les quartiers anciens et permettre le maintien d'une certaine biodiversité, bien qu'appauvrie.

Enfin, les coupures à l'urbanisation prévues dans le chapitre individualisé du SAR valant SMVM, intégrées dans le cadre du SCoT, sont conservées dans leur configuration actuelle grâce aux dispositions du PLU. Ces coupures sont généralement classées en zones N ou en secteurs NI, de protection stricte. Des coupures à l'urbanisation, de dimensions plus modestes, sont également introduites dans des secteurs du littoral non ciblés par les documents de rangs supérieurs. Les coupures à l'urbanisation inscrites grâce au zonage retenu visent à assurer le maintien de liaisons écologiques entre le littoral et les boisements du Mahury.

Légende de la cartographie des Trames Vertes et Bleues établie par la DEAL :



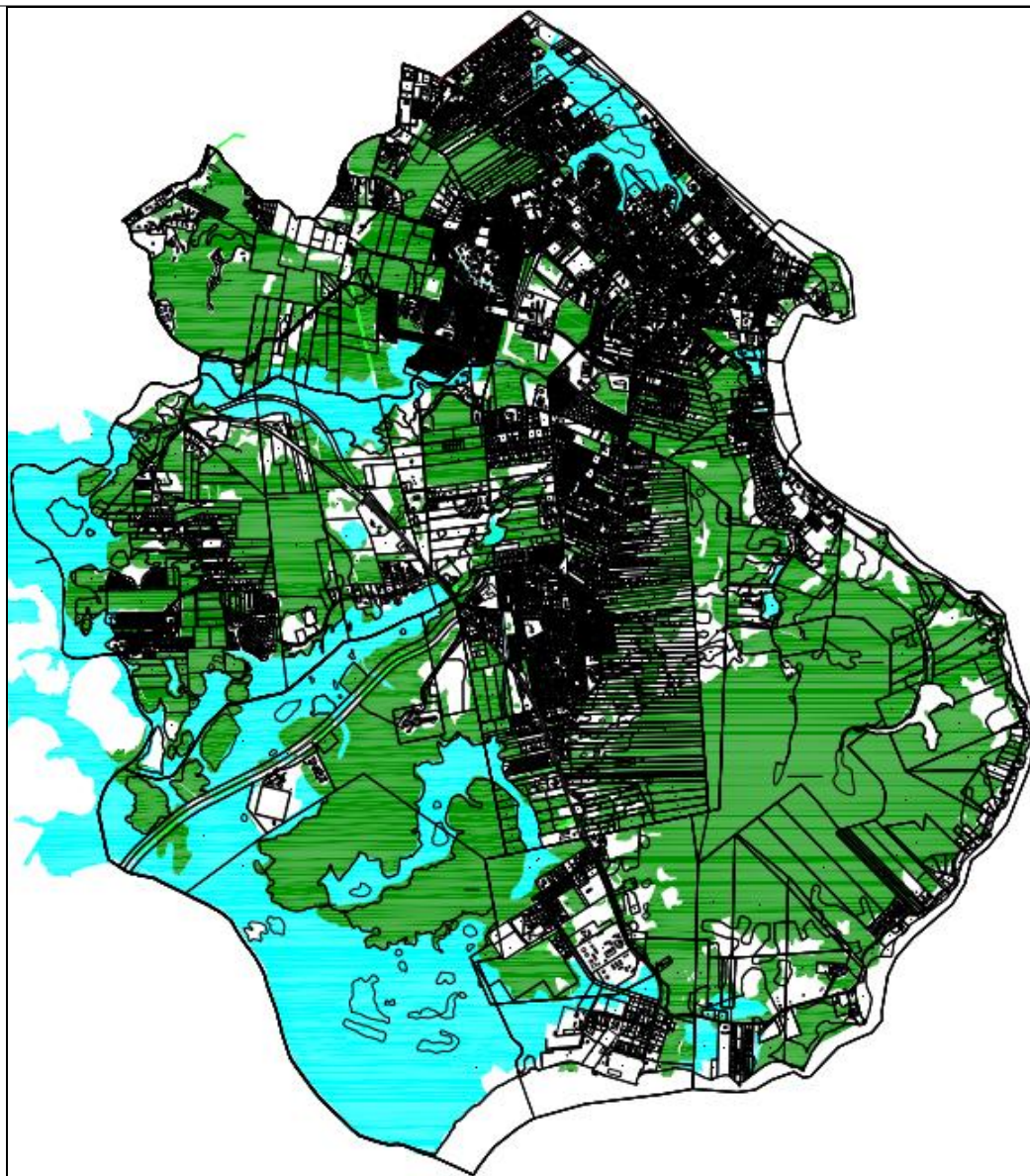
Trame verte : ce n'est pas une véritable trame verte mais la couverture arborée présente en 2012 (qui rassemble aussi la plupart des forêts inondées et des mangroves).



Trame bleue : zone humide ouverte (essentiellement marais et quelques forêts marécageuses). La donnée trame verte est beaucoup plus fiable que la donnée trame bleue. En effet, de nombreux cours d'eau ne sont pas intégrés dans les données. En outre, les forêts marécageuses et les mangroves ne sont que très partiellement représentées.



Corridor : secteurs anthropisés pouvant accueillir des actions de maintien et/ou restauration pour améliorer leur perméabilité au passage de la faune.



Cartographie des Trames Vertes et Bleues établies par la DEAL

L'IMPACT DU PROJET SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole n'est présente que de manière résiduelle sur la Commune, ainsi que le diagnostic a permis de le constater. Une seule exploitation a déclaré des terres cultivées à la PAC en 2009. Par ailleurs, une activité en lien avec l'agriculture a été recensée, au croisement de la RD 23 et de la Route d'Attila-Cabassou. Cette activité a été classée en zone A, afin de permettre le maintien et le développement contenu de l'existant, vers l'est et le sud. La croissance urbaine n'induit pas la consommation d'espaces véritablement cultivés, il n'a donc pas d'incidence négative sur l'activité agricole.

L'IMPACT DU PROJET SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

DES PAYSAGES REMARQUABLES PRESERVES

Le diagnostic a permis de mettre en évidence la qualité et la richesse des paysages de la Commune mais aussi de mettre en lumière les différentes menaces pesant sur leur conservation, ainsi que l'intérêt que peut revêtir leur préservation, dans une optique de renforcement de la qualité du cadre de vie, mais également en vue de développer l'attractivité touristique du territoire. L'élaboration du PLU a en outre permis de renouveler l'approche et le rapport aux paysages et à l'héritage –bâti et culturel – de Rémire-Montjoly. En effet, la démarche a incité à la reconnaissance du caractère patrimonial d'entités végétales et bâties, jusqu'à présent non prises en compte par les politiques de protection et de valorisation.

Les paysages littoraux, tout à fait remarquables, font ainsi l'objet de règles spécifiques, destinées à préserver les espaces non bâtis de l'urbanisation, qui a progressé de manière diffuse au cours des dernières décennies. La majeure partie des espaces non bâtis le long du littoral est ainsi classée en zone NI, dotée de dispositions strictes calquées sur les règles de la Loi Littoral applicables aux espaces naturels remarquables. Ces mesures permettent de préserver l'intégrité des boisements existants en bordure de l'Océan et au pied de la Montagne du Mahury.

Des dispositions ont également été adoptées au niveau des espaces bâtis, de manière à encadrer l'évolution de l'actuel. Le règlement adopté permet également de conserver l'ambiance végétale et aérée des secteurs d'urbanisation diffuse présents le long de la Route des Plages, en imposant le maintien d'espaces libres conséquents, de la végétation en limite de parcelle ainsi qu'un retrait important des constructions vis-à-vis des limites de propriété.

Enfin, les entités végétales enclavées au sein du tissu urbain ou établies autour du site des Salines font également l'objet de mesures de préservation. Ces entités ont été identifiées au titre de l'Article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, soumettant ainsi les travaux ou coupes les concernant à une procédure de déclaration préalable. La valeur nouvelle reconnue à ces espaces, ainsi que la mise en place de règles assurant leur préservation, constituent des avancées sensibles permises à l'occasion de la révision du document d'urbanisme de Rémire-Montjoly.

ET MIS EN VALEUR

Les orientations formulées dans le PADD visent notamment à organiser et encadrer l'accès aux espaces naturels remarquables du territoire. Les conditions posées à l'aménagement de sentiers, d'espaces de stationnement ou d'installations légères dédiées aux loisirs permettent un développement des usages et de la fréquentation des espaces littoraux sans que soit remise en cause la qualité des milieux naturels et la conservation des espèces protégées recensées sur le territoire. Des conditions ont ainsi été posées, de manière à limiter les possibilités de dérangement des tortues marines et d'autres espèces protégées.

Les entrées de Ville ont été identifiées comme des espaces stratégiques dans la mesure où les perceptions sur ces espaces jouent un rôle majeur dans l'image que renvoie le territoire communal. L'amélioration du traitement paysager a été notamment identifiée comme l'un des enjeux majeurs accompagnant la requalification de l'axe Nord-Sud (RD n°2 – Boulevard Nelson Mandela et Avenue Gaston Monnerville). La reprise des entrées de Ville ainsi que des abords de cet axe permettra une approche par séquence, avec la mise en valeur des ensembles commerciaux riverains et l'intégration des constructions dans les secteurs à domination plus marquée de l'habitat.

L'IMPACT DU PROJET SUR LES RISQUES DE POLLUTION ET D'EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRE

L'IMPACT DU PROJET SUR LA RESSOURCE EN EAU ET SA QUALITE

L'alimentation en eau est effectuée, pour les secteurs desservis par le site du Rorota et comme détaillé dans l'annexe sanitaire, à partir de 3 captages : deux sont situés au niveau des lacs du Rorota et un autre correspondant à un puits implanté à côté de la station de traitement.

Les zones du territoire de la Commune de Rémire-Montjoly qui ne sont pas alimentées à partir du site du Rorota sont desservies via le captage « La Comté » situé à Roura sur la rivière du même nom. La prise d'eau est aménagée sur la berge avec un périmètre de protection immédiat qui est matérialisé par une ligne de bouées. Une révision de périmètres a été initiée par la CACL.

En 2012, l'eau distribuée sur l'Île de Cayenne est de bonne qualité. Des dispositions doivent néanmoins être prises afin de limiter la teneur en chlore en réseau, ainsi que la turbidité et l'aluminium en sortie de traitement et en réseau.

L'IMPACT DU PROJET SUR LA QUALITE DE L'AIR ET DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

Le PLU va induire une augmentation des flux de déplacements qui peuvent avoir un impact sur la qualité de l'air. Afin de limiter cet impact, la Commune s'est attachée à mieux gérer les déplacements dans son projet et à inciter à des modes alternatifs pour éviter la multiplication des flux automobiles et limiter le développement des pollutions atmosphériques. Dans cette optique, plusieurs orientations ont été retenues :

- Favoriser l'urbanisation au sein même de l'agglomération existante.
- Définir des zones de développement en continuité du tissu urbain de Rémire-Montjoly.
- Préserver le reste du territoire de l'urbanisation diffuse.

Ce choix de développement permettra ainsi de minimiser les déplacements en privilégiant un développement groupé autour des équipements existants.

Également, les principes de desserte retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones AU s'appuient sur les voies existantes pour assurer la connexion entre les zones et limiter la création de voies accessoires et non maillées. De plus, elles visent à favoriser les déplacements doux sur la Commune en prévoyant des cheminements piétons connectés à l'habitat, aux voies et aux équipements existants tout en favorisant également la mise en place d'emprises mixtes permettant les déplacements des piétons.

LA GESTION DES DECHETS

Le projet d'accueil de nouvelles populations va induire une augmentation de la production de déchets qu'il faudra gérer. Le PLU s'attache à faciliter la collecte des déchets en précisant notamment que les caractéristiques des accès publics doivent être adaptées à l'utilisation des engins de collecte des déchets ménagers (Article 3). Par ailleurs et en référence aux désordres parfois générés par les locaux communs accessibles depuis la voie publique, il est précisé que les programmes devront être conçus de manière à permettre une collecte en porte-à-porte par les engins de ramassage des déchets. A défaut et en cas d'édification de locaux de stockage, ceux-ci devront être réalisés en dur et être intégrés au paysage environnant. Leur localisation et celle des éventuelles plateformes aménagées pour la dépose des déchets devront permettre une collecte sécurisée et aisée (Article 10). Les annexes du PLU intègrent en outre un guide édité à l'intention des aménageurs par la CACL pour améliorer la prise en compte de la thématique des déchets dans les différentes opérations.

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Rémire-Montjoly est soumise à de nombreux aléas, dont la dangerosité a pu être évaluée dans le cadre de la réalisation de Plans de Prévention des Risques (PPR). Ce sont ainsi quatre PPR qui sont actuellement en vigueur sur le territoire communal (littoral, mouvements de terrains, inondations et technologique). Les périmètres et les règles associées à ces différents plans de prévention ont été pris en compte dans le cadre de l'état initial de l'environnement, de manière en particulier à identifier les secteurs défavorables voire opposés au développement urbain.

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la Commune formule différents objectifs destinés à limiter l'urbanisation dans les secteurs les plus exposés.

En règle générale et dans les zones d'aléas forts des différents PPR, aucune nouvelle construction principale à usage d'habitation n'est autorisée par le règlement même s'il convient de rappeler le principe d'autonomie qui prévaut entre ces dispositifs de gestion des risques organisés par le Code de l'Environnement et les Plans Locaux d'Urbanisme. Les emprises qui sont concernées par des aléas forts ont été essentiellement classées en zones N. Au sein des secteurs déjà urbanisés et des secteurs d'urbanisation diffuse, des prescriptions conformes aux PPR ont été édictées, de manière à réduire, ou en tout cas à ne pas augmenter, l'exposition aux risques des habitants.

C'est notamment le cas en zone Ne, exposée ponctuellement au risque d'érosion du littoral, dans laquelle aucune nouvelle construction principale à destination d'habitation n'est autorisée. La limite de plusieurs zones urbanisées ou à urbaniser a par ailleurs pu être fixée en fonction du périmètre des zones d'aléa fort ou moyen de certains de ces Plans de Prévention des Risques, là encore de manière à limiter l'exposition des constructions.

Les éléments inhérents au Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du district hydrographique de Guyane, tout particulièrement la cartographie arrêtée par décision préfectorale du 13 octobre 2015 pour le Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI – Risques de débordement de cours d'eau et de submersion marine) de l'île de Cayenne, sont en outre et en sus des différents Plans de Prévention des Risques, annexés au PLU.

Comme précisé par la DEAL, le PGRI « donne les grandes orientations de la politique de gestion des risques inondations sur l'ensemble du territoire de la Guyane pour les 6 prochaines années (2016 à 2021). Le PGRI du bassin hydrographique de la Guyane, approuvé par arrêté préfectoral du 9 décembre 2015, fixe ainsi des objectifs de gestion des inondations communs à l'ensemble de la Guyane et des objectifs spécifiques au TRI de l'île de Cayenne ».

Pour rappel, le PGRI a retenu cinq objectifs, déclinés en différentes dispositions :

Objectif 1. Améliorer la connaissance des risques d'inondation en vue de leur prise en compte dans les documents de planification du territoire

Disposition 1. Améliorer la connaissance de l'aléa inondation par débordement de cours d'eau en prenant en compte le changement climatique

Disposition 2. Approfondir la connaissance des risques littoraux et des conséquences prévisibles du changement climatique

Disposition 3. Orienter l'urbanisation des territoires en dehors des zones inondables et assurer un suivi de l'évolution des enjeux exposés dans les documents d'urbanisme

Disposition 4. Respecter les principes de prévention des risques dans l'aménagement du territoire et d'inconstructibilité dans les zones les plus exposées

http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=42&zoom=auto,136,373 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=42&zoom=auto,136,373 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=41&zoom=auto,136,420.1 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=41&zoom=auto,145.9,737.2 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=41&zoom=auto,145.9,737.2 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=40&zoom=auto,145.9,509.3 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=40&zoom=auto,145.9,509.3 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=39&zoom=auto,139.9,371.2 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=39&zoom=auto,139.9,371.2 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=39&zoom=auto,96.720.2 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=39&zoom=auto,96.720.2 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=37&zoom=auto,102,372.8 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=37&zoom=auto,102,737.2 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=33&zoom=auto,102,311.6 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=33&zoom=auto,96.3,386.1 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=33&zoom=auto,152,620 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=33&zoom=auto,152,620 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=30&zoom=auto,152,680.9 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=30&zoom=auto,102,720.2 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=27&zoom=auto,152,295.6 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=26&zoom=auto,152,707.8 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=25&zoom=auto,152,624 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=25&zoom=auto,102,663.4 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=25&zoom=auto,96.3,717 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=21&zoom=auto,102,737.2 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=18&zoom=auto,102,519.4 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=18&zoom=auto,96.3,573 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=18&zoom=auto,95.7,720.2 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=17&zoom=auto,102,4,737.2 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=14&zoom=auto,102,4,231.4 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=14&zoom=auto,102,4,394.3 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=14&zoom=auto,96.8,448 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=13&zoom=auto,102,4,317.6 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=11&zoom=auto,103.5,737.2 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=9&zoom=auto,102,4,737.2 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=7&zoom=auto,102,4,582.1 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=7&zoom=auto,96.8,635.8 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGR1_Guyane.pdf - page=7&zoom=auto,95.4,720.2

Objectif 2. Réduire la vulnérabilité des territoires soumis aux risques d'inondation pour diminuer les dommages

Disposition 5. Développer la connaissance des enjeux exposés au risque, en portant une attention particulière sur les réseaux et les équipements sensibles

Disposition 6. Favoriser la mobilisation et l'accompagnement de l'ensemble des acteurs sur la réduction de la vulnérabilité aux risques d'inondation

Disposition 7. Favoriser la mise en œuvre effective des mesures structurelles et organisationnelles permettant la réduction de la vulnérabilité aux risques d'inondation

Objectif 3. Développer la culture du risque au niveau des acteurs de l'aménagement du territoire et du citoyen

Disposition 8. Sensibiliser les élus sur leurs responsabilités et leurs obligations réglementaires et sur les principes d'une gestion intégrée des risques d'inondation

Disposition 9. Développer l'information préventive envers le citoyen

Objectif 4. Se préparer à la crise et favoriser la résilience des territoires sinistrés

Disposition 10. Mettre en place des dispositifs de prévision des crues et fortes houles

Disposition 11. Développer la mise en place de cartes échelles de risque, permettant d'estimer l'enveloppe inondable et les enjeux touchés en fonction de l'intensité de l'aléa

Objectif 5. Favoriser la maîtrise des risques d'inondation, en cohérence avec la préservation des milieux aquatiques

Disposition 13. Répondre à des besoins de connaissances fondamentales sur les cours d'eau

Disposition 14. Mieux prendre en compte les milieux humides

Disposition 15. Comprendre, retrouver et préserver les équilibres écologiques

Disposition 16. Développer la coopération technique avec les pays frontaliers

Des objectifs et dispositions particulières sont en outre spécifiquement associés au TRI de l'Ile de Cayenne :

Objectif TRI-1 : Organiser les acteurs et les compétences

Disposition TRI-1 : Déterminer les modalités de gouvernance de la Stratégie locale et de la gestion des risques d'inondation

Disposition TRI-2 : Élaborer et/ou réviser les schémas directeurs d'assainissement pluvial

Objectif TRI-2 : Améliorer la connaissance des risques d'inondation et soutenir les projets innovants de lutte contre la submersion marine

Disposition TRI-3 : Réviser les plans de prévention des risques d'inondation

Disposition TRI-4 : Réviser les plans de prévention des risques littoraux et accompagner l'expérimentation de dispositifs de protection souples

Objectif TRI-3 : Réduire la vulnérabilité des territoires soumis aux risques d'inondation pour diminuer les dommages

Disposition TRI-5 : Développer les diagnostics de vulnérabilité des constructions et ouvrages situés en zones inondables http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=73&zoom=auto,199.1,334.9 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=73&zoom=auto,199.1,334.9 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=73&zoom=auto,146.9,468.2 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=73&zoom=auto,146.9,468.2 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=73&zoom=auto,199.1,640.7 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=73&zoom=auto,199.1,640.7 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=73&zoom=auto,199.1,737.2 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=72&zoom=auto,146.9,406.7 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=72&zoom=auto,146.9,406.7 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=72&zoom=auto,199.1,521 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=72&zoom=auto,199.1,737.2 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=72&zoom=auto,199.1,737.2 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=71&zoom=auto,146.9,367.8 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=67&zoom=auto,102.5,445.5 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=67&zoom=auto,152.5,631.3 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=66&zoom=auto,152.5,353.7 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=66&zoom=auto,152.5,737.2 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=63&zoom=auto,102.5,653.4 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=62&zoom=auto,102.5,582.1 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=62&zoom=auto,97.635.8 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=61&zoom=auto,152.4,529.3 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=59&zoom=auto,142.5,725.9 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=57&zoom=auto,142.5,725.9 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=55&zoom=auto,142.5,350.8 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=55&zoom=auto,139.9,665.5 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=53&zoom=auto,142.5,737.2 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=53&zoom=auto,142.5,737.2 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=52&zoom=auto,152.4,450.6 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=51&zoom=auto,139.9,295.7 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=50&zoom=auto,145.9,305 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=50&zoom=auto,145.9,737.2 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=48&zoom=auto,139.9,737.2 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=46&zoom=auto,136.678.3 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=46&zoom=auto,136.678.3 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=45&zoom=auto,145.9,373 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=44&zoom=auto,145.9,564.4 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=43&zoom=auto,139.9,432.7 http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - page=43&zoom=auto,139.9,432.7

Disposition TRI-6 : Développer et accompagner les actions de réduction de la vulnérabilité des constructions et ouvrages situés en zones inondables

Objectif TRI-4 : Développer la culture du risque et préparer la gestion de crise

Disposition TRI-7 : Accompagner les communes pour la réalisation de leur DICRIM et la diffusion de la culture du risque

Disposition TRI-8 : Accompagner les communes pour la réalisation de leur PCS

Le PLU de Rémire-Montjoly se conforme, d'une manière générale et en référence aux exigences de l'Etat, aux zonages des Plans de Prévention des Risques opposables sur son territoire et n'ouvre pas ou ne maintient pas à l'urbanisation des zones qui mettraient en péril la sécurité des personnes et des biens.

http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - [page=77&zoom=auto,95.5,720.2](http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf)http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - [page=76&zoom=auto,95.9,671.9](http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf)http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - [page=75&zoom=auto,95.9,660.8](http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf)http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - [page=75&zoom=auto,95.2,720.2](http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf)http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf - [page=74&zoom=auto,199.1,488.7](http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PGRI_Guyane.pdf)

Concernant les risques technologiques, quinze installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont recensées sur le territoire de la Commune de Rémire-Montjoly, d'après les données diffusées par le Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer :

Nom établissement	Code postal	Commune	Régime	Statut Seveso
ABATTOIR DE LA REGION GUYANE	97354	REMIRE MONTJOLY	Autorisation	Non Seveso
AIR LIQUIDE SPATIAL GUYANE	97354	REMIRE MONTJOLY	Autorisation	Seuil Bas
AMAZONE GARAGE	97354	REMIRE MONTJOLY	Enregistrement	Non Seveso
CARIBBEAN STEEL RECYCLING	97354	REMIRE MONTJOLY	Autorisation	Non Seveso
CASSE SENA (ex casse Rubens)	97354	REMIRE MONTJOLY	Enregistrement	Non Seveso
EDF SEI	97354	REMIRE MONTJOLY	Autorisation	Seuil Bas

<u>EIFFAGE Travaux Public Guyane</u>	97354	REMIRE MONTJOLY	Autorisation	Non Seveso
<u>GARAGE RUBENS</u>	97354	REMIRE MONTJOLY	Enregistrement	Non Seveso
<u>Les ciments guyanais</u>	97354	REMIRE MONTJOLY	Autorisation	Non Seveso
<u>Mairie de Rémire-Montjoly</u>	97354	REMIRE MONTJOLY	Autorisation	Non Seveso
<u>Nouvel Etablissement (474)</u>	97354	REMIRE MONTJOLY	Enregistrement	Non Seveso
<u>SARA (DDC)</u>	97354	REMIRE MONTJOLY	Autorisation	Seuil Haut
<u>SBEG</u>	97354	REMIRE MONTJOLY	Autorisation	Non Seveso
<u>SEFIBAT</u>	97354	REMIRE MONTJOLY	Autorisation	Non Seveso
<u>Scierie PATOZ</u>	97354	REMIRE MONTJOLY	Autorisation	Non Seveso

Trois établissements sont soumis à la Directive SEVESO. La Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement doit inspecter régulièrement les installations afférentes. Un Plan de Prévention des Risques Technologiques a été prescrit par Arrêté préfectoral le 18 novembre 2010 pour l'établissement SARA de Dégrad des Canes, classé SEVESO "seuil haut".

La Commune a pris en compte le Plan de Prévention des Risques technologiques lié aux dépôts de la SARA de Dégrad des Canes et qui a été approuvé par Arrêté préfectoral du 23 novembre 2016. En référence au contenu de la notice sanitaire annexée au PLU et comme l'ont rappelé les Services de l'Etat en charge de l'élaboration du PPRT de Dégrad des Canes, « *les PPRT s'intéressent principalement à l'impact des accidents industriels sur les enjeux humains. Ils délimitent ainsi un périmètre d'exposition aux risques autour des installations classées à hauts risques à l'intérieur duquel différentes zones peuvent être réglementées en fonction du niveau du risque, tant au regard de l'urbanisation future que de l'urbanisation existante* ».

« Pour l'urbanisation future, ce zonage peut délimiter :

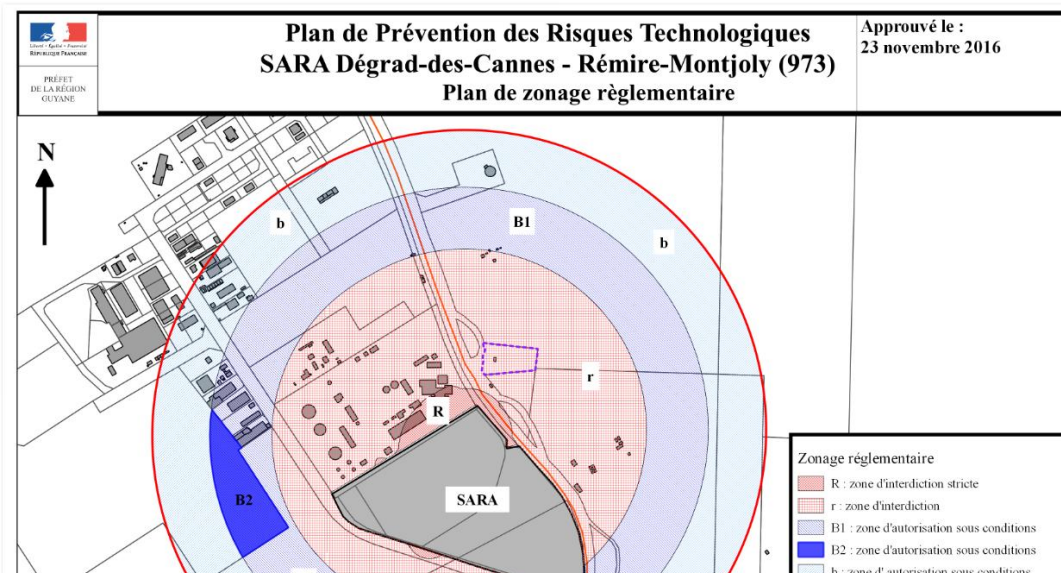
- des zones d'interdiction, à l'intérieur desquelles les constructions futures peuvent être interdites ;
- des zones de prescriptions, à l'intérieur desquelles peuvent être imposées des règles constructives applicables sur les constructions futures (neuves ou extensions) ;
- des zones de prescriptions relatives aux usages ;
- des zones de recommandations.

Pour les bâtis existants, peuvent être définis :

- des secteurs avec mesures foncières possibles, à l'intérieur desquels il sera possible de déclarer d'utilité publique l'expropriation, et des secteurs à l'intérieur desquels les propriétaires pourront disposer d'un droit de délaissement de leurs biens pour cause de danger très grave ou grave menaçant la vie humaine. Peuvent également être définis des secteurs à l'intérieur desquels les communes pourront instaurer un droit de préemption, permettant d'acquérir les biens immobiliers à l'occasion de transferts de propriétés ;
- des secteurs de prescription de travaux de protection sur le bâti existant, qui doivent être mis en oeuvre par les propriétaires des biens existants dans les délais que fixe le PPRT. Il ne peut être prescrit par le PPRT que des travaux dont le coût n'excède pas 10% de la valeur vénale ou estimée des biens dans la limite de :
 - 5% du chiffre d'affaires de la personne morale l'année d'approbation du PPRT, lorsque le bien est la propriété d'une personne morale de droit privé ;
 - 1% du budget de la personne morale l'année de l'approbation du PPRT, lorsque le bien est la propriété d'une personne morale de droit public ;
 - 20 000 € lorsque le propriétaire est un particulier. Le reste peut être recommandé par le PPRT. Les propriétaires des biens concernés peuvent par ailleurs prendre l'initiative de réaliser ces travaux dans leur intégralité. La réalisation de travaux prescrits ouvre droit à un crédit d'impôt si le propriétaire est soumis à l'impôt sur le revenu.
- des zones de recommandations (renforcement du bâti sans caractère obligatoire, usages,...) ».

Les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols conférées par le PLU aux emprises impactées par les zones dites d'aléas du Plan de Prévention des Risques Technologique approuvé sont en adéquation avec le règlement de ce dernier.

Localisation du site de la SARA et règlement graphique du PPRT approuvé



Par ailleurs et au-delà du PPRT, selon la Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement de la Guyane et compte tenu des quantités de matières dangereuses présentes dans leurs installations, « *les sites EDF et Air Liquide Spatial Guyane font l'objet d'études de dangers dont les dernières actualisations sont en cours d'instruction. A l'issue de celle-ci, conformément à la réglementation, la Commune recevra un porter à connaissance "risque technologique" qui comprendra l'ensemble des éléments caractérisant le risque, les préconisations s'y rapportant ainsi que les éléments cartographiques correspondants. Ce porter à connaissance rappellera également les principes généraux de la circulaire du 04 mai 2007 (...)* ».

Les nuisances et les risques générés par le réseau routier ont également été pris en compte dans le PLU. Tout d'abord, la Commune a choisi de concentrer autant que possible le développement urbain au sein des limites actuelles de l'agglomération, de manière à favoriser l'implantation des nouvelles constructions dans des secteurs où la vitesse maximale autorisée (et par conséquent la dangerosité potentielle et le niveau de nuisances sonores des axes routiers) est relativement réduite.

Dans le cadre des prescriptions d'ordre réglementaire, la Ville a également choisi de privilégier l'éloignement des constructions nouvelles vis-à-vis des axes les plus fréquentés, en fonction notamment de la hiérarchie du réseau viaire établie dans le SCoT et des perspectives de restructuration qui y sont rattachées. Dans les zones U et AU à vocations résidentielles, les règles d'implantation retenues par rapport aux axes des chaussées des voies sont les suivantes :

- 35 mètres vis-à-vis des RD 23 et 24 en cohérence avec les documents d'urbanisme antérieurs et les réalités des espaces afférents ;
- 20 mètres par rapport à la route d'Attila-Cabassou ;
- 15 mètres pour les RD 1 et RD 2 ainsi que pour la Route de Suzini, le Boulevard Dr Edmard Lama, l'Avenue Cyprien Gildon,...

Le PLU intègre une analyse justificative afin de déroger, sur certaines portions de la RD 23 et de la RD 24 qui sont des voies classées à Grande Circulation et compte tenu des particularités des zones concernées, à la marge de recul de 75 mètres qui s'impose par principe et en application de l'Article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme aux constructions et installations nouvelles.

Des règles destinées à réduire l'impact visuel et sonore du trafic routier ont également été formulées à l'Article 13 du règlement écrit, avec des préconisations favorisant la constitution de plantations formant écrans (par exemple en zone AU). Le recours à des mobilités douces est en outre incité du fait des options de développement retenues par la Commune, avec des extensions de l'urbanisation en continuité immédiate des secteurs urbanisés ou d'urbanisation diffuse. Ce type de stratégie, visant à tirer partie de la proximité des équipements et de la desserte en transports collectifs, vise à limiter l'usage de l'automobile et une élévation trop importante du trafic routier avec les nuisances induites.

Les risques sanitaires ou sécuritaires afférents aux lagunes de traitement des eaux usées de Morne Coco et du « Pôle Lacroix », aux différents cimetières ou bien encore la pollution du terrain d'assiette de l'ancienne décharge de Remire ont par ailleurs été rappelés dans la notice sanitaire figurant en annexe du PLU. Les sites concernés sont en outre localisés sur la carte des Servitudes d'Utilité Publique.