



altereo
Éveilleur d'intelligences environnementales

G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

26 chemin de Fondeyre

31200 Toulouse

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

e-mail : toulouse@altereo.fr



COMMUNE DE REMIRE-MONTJOLY COLLECTIVITE TERRITORIALE DE GUYANE

PLAN LOCAL D'URBANISME

CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE & URBAINE

S O M M A I R E

CHAPITRE 2 – ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE & URBAINE

RÉMIRE-MONTJOLY : UNE COMMUNE RÉSIDENTIELLE DE L'ÎLE DE CAYENNE.....	83
1. Une urbanisation traditionnelle peu dense, une croissance urbaine récente se traduisant par...	84
2. ...Une juxtaposition de quartiers peu reliés entre eux...	91
3. ...Une forme d'urbanisation consommatrice d'espace...	100
4. ...Et des modèles architecturaux assez standardisés	104
5. Le SCoT : pour un aménagement équilibré du territoire	107
6. Un POS ambitieux pour faire face aux importants besoins en logements	109
DES DÉPLACEMENTS DE PLUS EN PLUS CONTRAINTS.....	110
1. Des modes de déplacements centrés sur la voiture	111
2. ...Qui engendrent des enjeux forts en termes de fonctionnement urbain.....	115
3. Ce que dit le SCoT	117
UNE POPULATION MAJORITAIREMENT JEUNE, DONT LA STRUCTURE ET LES BESOINS ÉVOLUENT	118
1. Une evolution démographique aux impacts importants	119
2. ...Généralant des besoins en logements nouveaux.....	125
3. ...Et des besoins en termes de services et d'équipements	135
4. Autres services à la population.....	138
UNE ÉCONOMIE PLURIELLE ET UN POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT EN LIEN AVEC LE LITTORAL ?	141
1. Données de cadrage : une économie communale dynamique portée par les activités tertiaires	142
2. Dégrad des Canes, comme zone d'intérêt régional pour l'économie guyanaise ?	145
3. Une offre commerciale répartie le long des voies : colonne vertébrale ou dispersion ?	149
4. Une activité agricole marginale	151

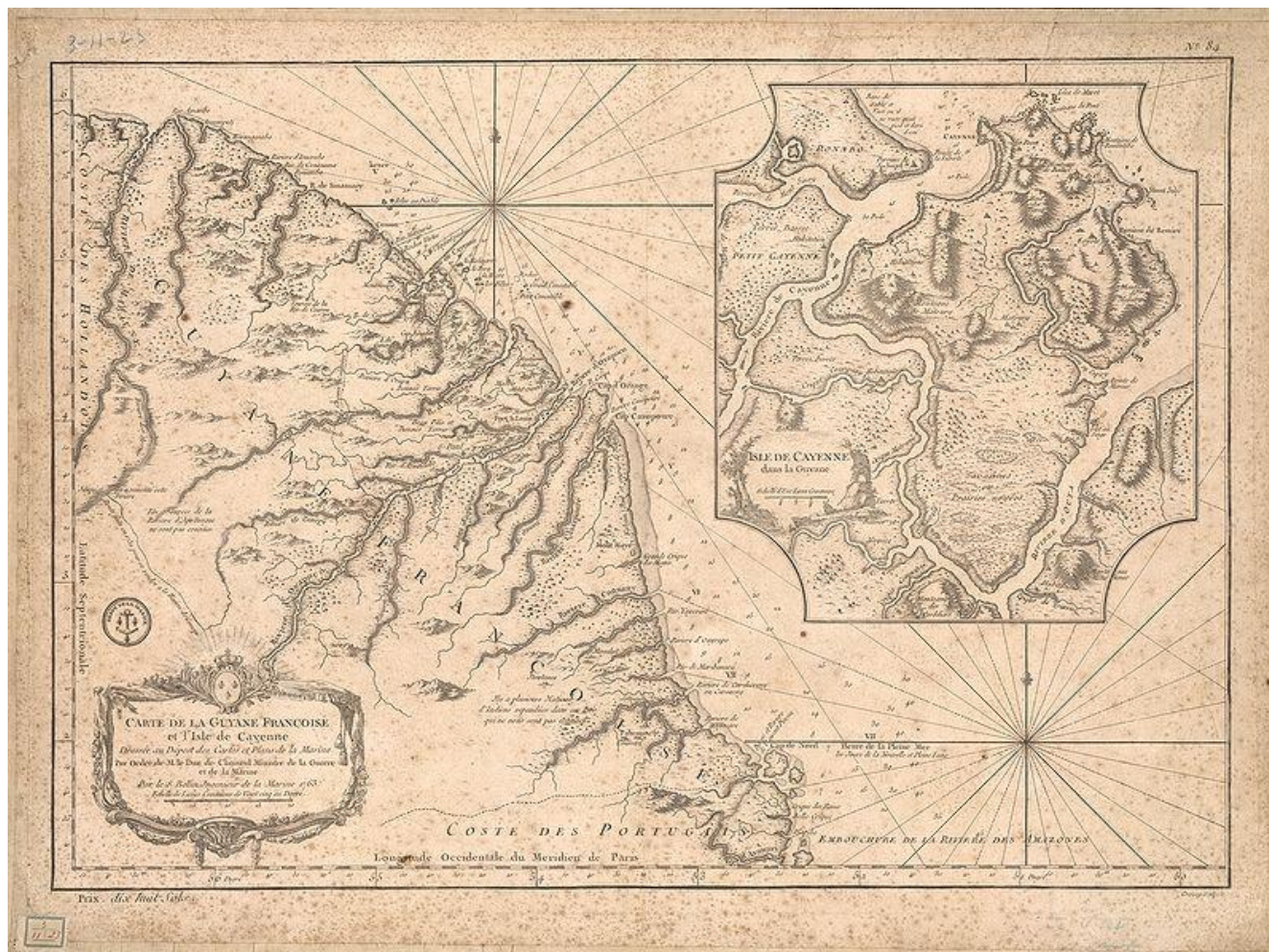


5. Un développement touristique en devenir : quel usage du littoral ?	153
6. Le SCoT : vers un renforcement de la dynamique économique.....	155
7. Un POS ouvert sur le littoral	157
RÉMIRE-MONTJOLY : UNE COMMUNE A UNE ÉTAPE CHARNIÈRE DE SON DÉVELOPPEMENT	159
1. Mécanisme de consommation des logements : une Commune où il est nécessaire de construire pour maintenir la population.....	160
2. Calcul des besoins pour maintenir la population à l'horizon 2025	162
3. Tendances démographiques et besoins en logements d'ici à 2025.....	164
4. Estimation des besoins en équipements au terme 2025	167
5. Synthèse	168

REMIRE-MONTJOLY : UNE COMMUNE RESIDENTIELLE DE L'ÎLE DE CAYENNE

1. UNE URBANISATION TRADITIONNELLE PEU DENSE, UNE CROISSANCE URBAINE RÉCENTE SE TRADUISANT PAR...

1.1. UN PEU D'HISTOIRE...



Anciennement nommée Armire, Rémire fut fondée en octobre 1652 par le sieur Duplessis autour de la Montagne du Mahury, avec de premières installations à l'Est de ce relief. Occupée à l'origine par les Amérindiens, Rémire fut le premier point de chute des colons.

Carte de la Guyane française et de l'isle de Cayenne dressée en 1793 par Jacques-Nicolas Bellin (1703-1772), cartographe affecté au Ministère de la Marine française.



Vestiges des habitations Vidal et Loyola (source : site internet de la Commune de Rémire-Montjoly)

Entre le 17ème et le 18ème siècle, la zone de Rémire sera mise en valeur notamment par les Jésuites à travers des habitations comme Loyola où l'on cultivait de la canne à sucre et des plantes vivrières. La maison de maître, située sur le flanc de la Montagne de Rémire, sert également de centre de séjour aux colons épuisés par leur mission en terre étrangère. Grâce à leur présence, Rémire gardera jusqu'en 1765 un caractère économique fondé sur l'agriculture avec un modèle d'occupation du sol typiquement colonial dans une organisation spatiale relâchée.

Le départ forcé des Jésuites, la révolution de 1789, l'abolition de l'esclavage et l'accroissement de la ville de Cayenne vont précipiter les habitations de Rémire vers le déclin.

Au 19ème siècle, un certain renouveau économique se dessinera avec l'émergence de nouvelles habitations dont la principale, l'habitation Mondélice qui appartenait au colon Vidal de Lingendes. Avec 300 esclaves, cette habitation devint la plus grande sucrerie de la Guyane. Elle fut abandonnée en 1880.

En 1879, la loi sur la création des municipalités en Guyane permet la constitution de la Commune de Rémire dont le premier maire fut Eugène Pajo en 1880. La première pierre de l'ancienne Mairie de Rémire sera posée le 08 septembre 1892, date depuis commémorée par la fête annuelle de la Commune. A cette époque seront notamment construites une église et une école.

Au début du 20ème siècle, l'activité de la Commune de Rémire reste essentiellement agricole avec la culture de la canne à sucre et l'apparition de distilleries : Prévot, Glénie et Saccharin.

Ce n'est que depuis 1969 que la Commune s'appelle officiellement Rémire-Montjoly avec l'agrégation des bourgs correspondants.

1.2. DEUX BOURGS PEU DENSES, DES CENTRALITES À AFFIRMER ?



Cartes d'analyse typo-morphologique du bourg de Remire

BOURG DE REMIRE

Localisation : Centre historique du territoire communal.

Densité : 15 constructions / ha.

Trame urbaine : Petites rues s'entrecoupant sur une trame de « damier », bâti peu dense, implantation des constructions en retrait des voies et des limites séparatives.

Architecture : Église, maison coloniale, bâti en R+1 maximum.

Équipements, services, commerces : Syndicat d'initiative, bibliothèque municipale, église, espace public central, commerces.

Histoire : Au 19^{ème} siècle, la Commune de Remire se limitait à un bourg constitué d'une église, son presbytère et une ou deux cases situées face à la mer (terrain de l'ancienne distillerie PREVOT) dans le secteur dit de la Plage du Rorota. Ce n'est qu'au milieu du XIX^{ème} siècle que Remire fut déplacée à l'intérieur des terres pour s'exonérer d'une érosion littorale trop fréquente et d'un site difficilement défendable.



Cartes d'analyse typo-morphologique du bourg de Montjoly

BOURG DE MONTJOLY

Localisation : Nord-Ouest du territoire communal.

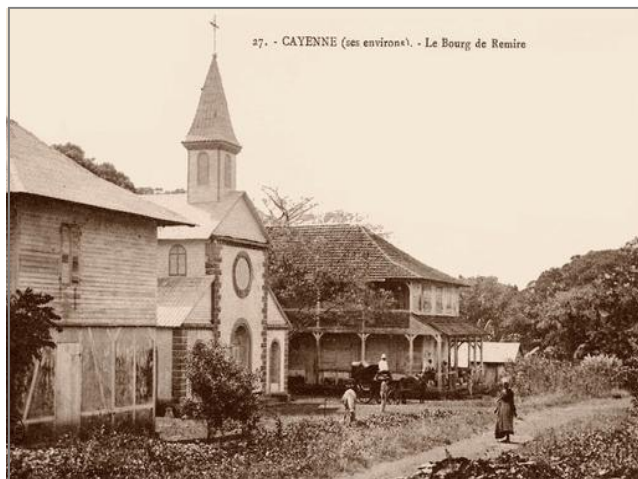
Densité : 10 à 12 constructions / ha.

Trame urbaine : Trame bâtie aérée, emprises publiques larges, implantation des constructions en retrait des voies et des limites séparatives.

Architecture : Église, maisons globalement des années 1950 à 1970 en R+1 maximum

Équipements, services, commerces : Aire de jeux et espace public arboré, restaurants.

Histoire : Suite à l'éruption de la Montagne Pelée en 1902, de nombreux Martiniquais viendront s'installer dans la Commune sur 94 hectares du domaine de Montjoly. Ce domaine abritait autrefois les haras du roi et le gouverneur Tardy de Montravel (1859-1864) y avait sa résidence estivale. Plus tard, l'infrastructure se développant, Montjoly deviendra un bourg aussi important que celui de Remire.



27. - CAYENNE (ses environs). - Le Bourg de Remire



Bourg de Rémire



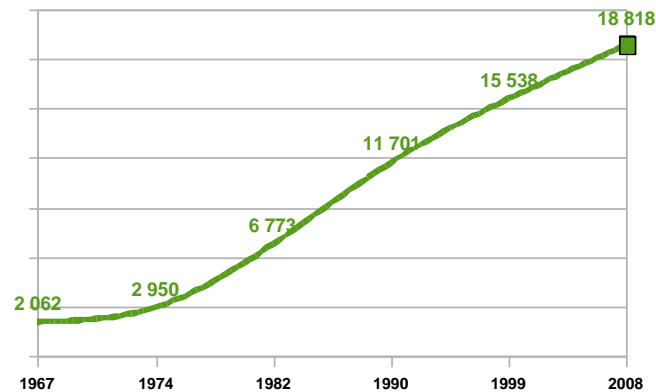
Bourg de Montjoly

Ces deux bourgs « historiques » constituent deux centralités sur la Commune, mais ils restent peu polarisants en raison de leurs caractères très résidentiels et de l'insuffisance ou de la faible diversité des commerces et des services présents. Marqués par une faible densité, ils sont également peu perceptibles depuis les principales voies et ne sont pas suffisamment annoncés (signalétique, aménagements paysagers et urbains,...). Leur rôle de centralité tient donc essentiellement au fait qu'ils constituent les cœurs historiques de la Commune à défaut d'être de véritables lieux de vie.

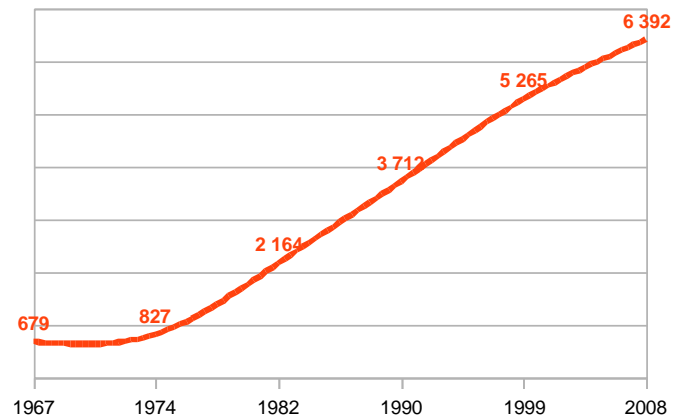
1.3. REMIRE-MONTJOLY, UNE CROISSANCE URBAINE RECENTE

L'évolution de la population communale, 790 habitants en 1911, 2062 en 1967, 6773 en 1982, 11 701 en 1990, 15 538 en 1999, 18 818 en 2008 et 22 078 en 2013, a engendré des formes urbaines différentes et une organisation spatiale atypique avec une dispersion des centres de vie.

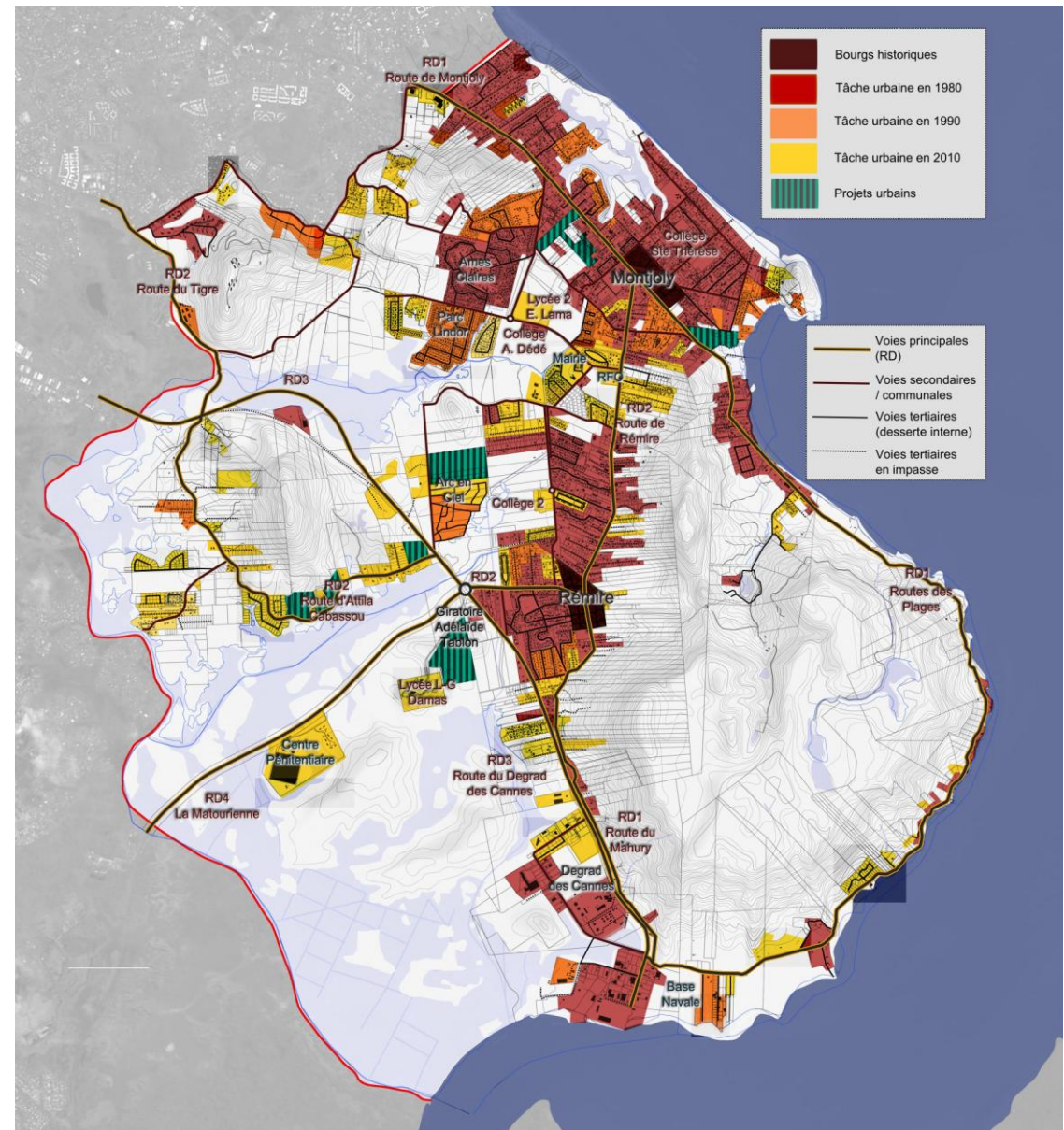
EVOLUTION DE LA POPULATION



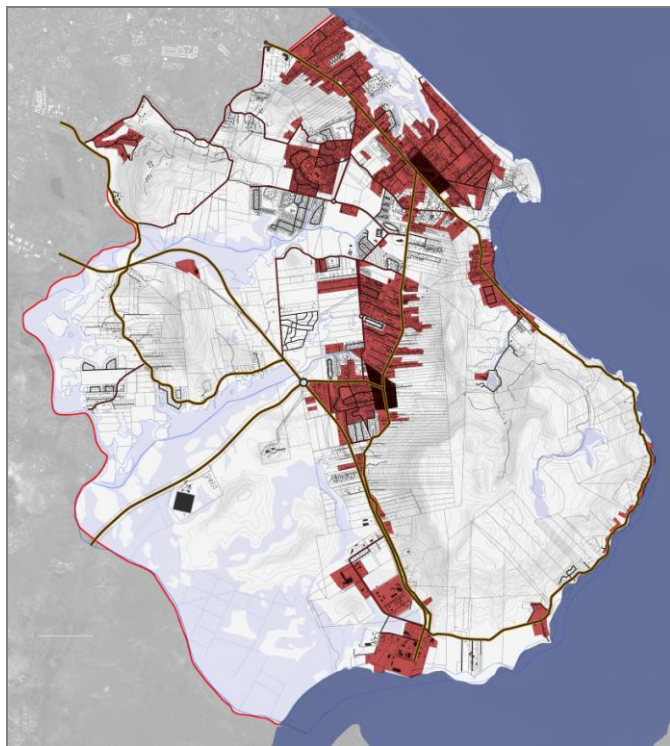
EVOLUTION DU NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS



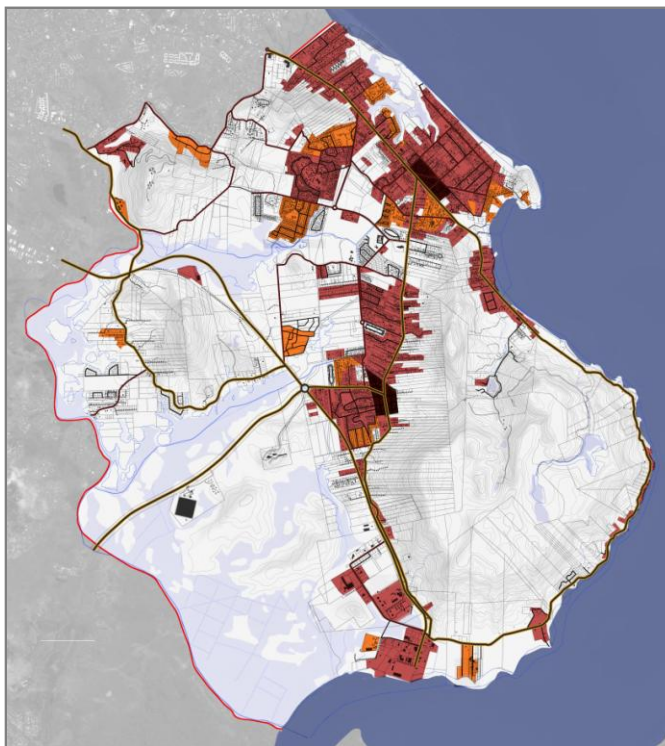
Remarque : Nombre de logements estimé (INSEE) en 2012 : 7 621



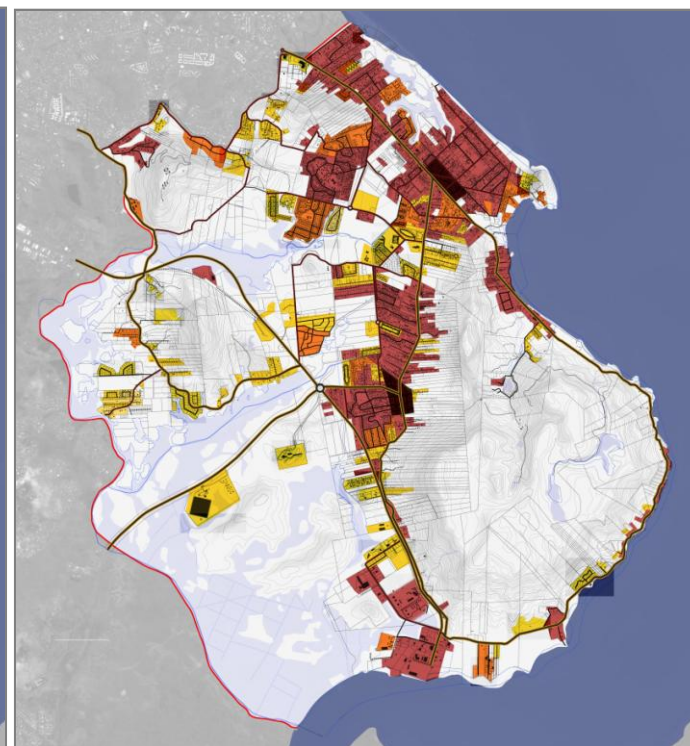
Carte de synthèse de l'évolution de la tâche urbaine de la Commune de Rémire-Montjoly



Tâche urbaine en 1980



Tâche urbaine en 1990



Tâche urbaine en 2010

Les villages historiques de Rémire et de Montjoly ont constitué les points d'ancrage du développement, autour desquels s'est créée une urbanisation au coup par coup principalement sous la forme d'habitations individuelles pavillonnaires.

Jusque dans les années 1980, le développement urbain s'est principalement réalisé au niveau de quatre secteurs : Rémire, Montjoly, Ames Claires / Parc Lindor et Suzini. Quelques zones d'habitat en « arrête » (voie centrale desservant des constructions de part et d'autre, impasses dans des pentes importantes) sur les flancs de la Montagne de Rémire ou du Mont Saint-Martin se sont également développées, formant des quartiers sans aucune connexion entre eux.

Les années 1990 ont vu se combler d'importantes dents creuses en continuité de l'urbanisation existante, comme à proximité de Montjoly ou dans le secteur de Morne Coco vers Rémire.

Les années 2000 voient s'intensifier le développement du secteur d'Attila-Cabassou, en totale discontinuité des polarités précédentes et en dehors des zones de commerces, d'équipements et de services. C'est au cours de cette période que s'est également confirmée une nouvelle polarité, planifiée, dans la zone du Moulin à Vent avec l'implantation de l'Hôtel de Ville et d'autres équipements publics entre les bourgs de Montjoly et de Rémire. Cette concrétisation traduit une première volonté de développement d'une centralité à l'échelle de la Commune.

Aujourd'hui, plusieurs zones d'enjeux se dessinent. Certaines viennent conforter les polarités récentes, d'autres constituent de nouvelles polarités sur le territoire communal.

2. ...UNE JUXTAPOSITION DE QUARTIERS PEU RELIES ENTRE EUX...

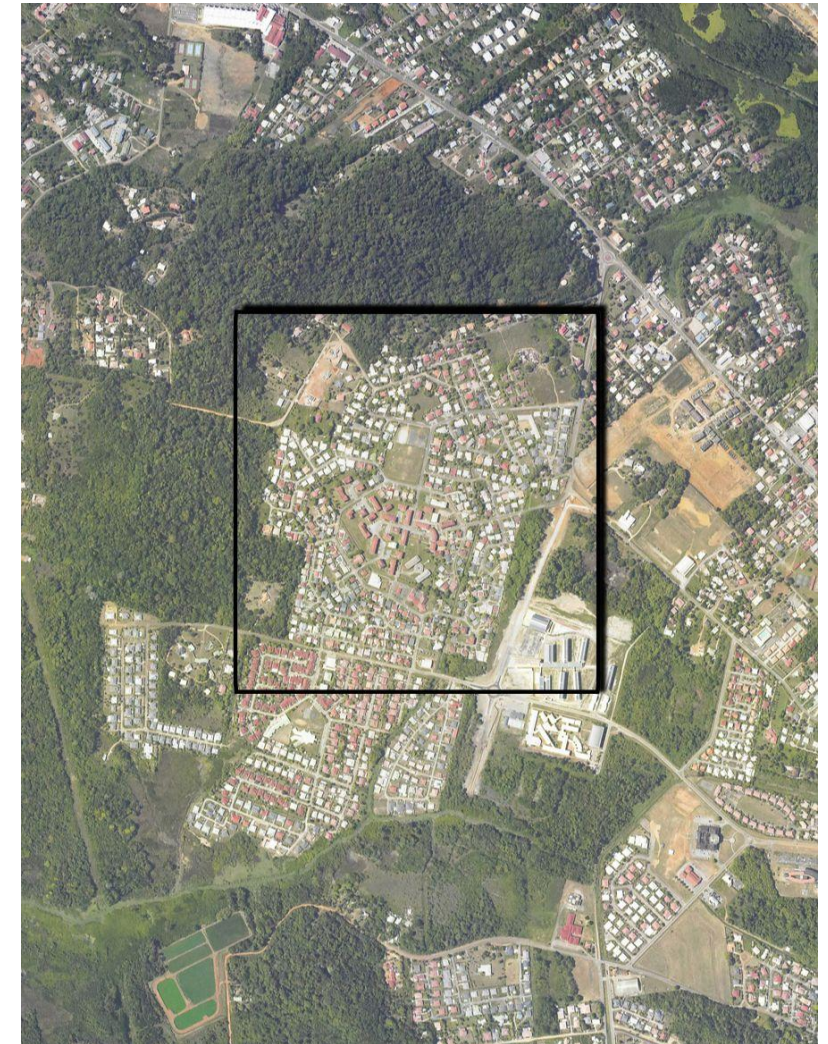
2.1. UNE URBANISATION DES ANNEES 1960 QUI TRANCHE AVEC L'URBANISATION TRADITIONNELLE : LES ÂMES CLAIRES, UN QUARTIER TOURNE SUR LUI-MEME

La construction de grands ensembles résidentiels aux Âmes Claires crée un nouveau pôle urbain de 1 000 logements avec environ 3 300 personnes (taux d'occupation moyen 3,3 personnes/ logement). De cette opération d'une envergure importante, résultent des conséquences marquantes pour la Commune s'agissant notamment de son organisation urbaine. Cette émergence de plusieurs pôles a sans conteste conduit à une fragilisation de la cohérence territoriale.

Ce quartier accueille les premiers immeubles de logements collectifs du territoire, qui restent toutefois de volumes et de tailles modestes (deux ou trois niveaux et plusieurs bâtiments, sans effet « barre »). Cet habitat a toutefois mal vieilli et offre aujourd'hui une apparence de vétusté. Un programme de réhabilitation a été récemment initié. La population est généralement plus modeste, par ses revenus, que dans le reste de la Commune. Des infrastructures de proximité ont récemment été mises en place comme le Développement Social Urbain (DSU), situé au cœur de la cité des Âmes Claires et qui mène des actions d'emploi, d'éducation, d'environnement, de santé, de sport et de culture, afin de lutter contre les exclusions dans les quartiers. Ces objectifs ont été actés par la signature en novembre 2007 du Contrat Urbain de Cohésion Sociale avec l'État.

Pour autant, la forme urbaine est intéressante car elle tranche avec le caractère pavillonnaire omniprésent de la Commune. Les immeubles permettent, grâce au choix d'une densité verticale, d'offrir de vastes surfaces non bâties pour accueillir des espaces publics communs, des aires de jeux... La densité perçue s'avère donc moins importante que la densité réelle.

En revanche, la trame viaire de ce quartier reste très « labyrinthique » et contribue à créer un sentiment de fermeture avec des difficultés de connexions aux autres quartiers de la Commune. De plus, sa localisation, éloignée des bourgs centres, a contribué à conférer à ce quartier une image déconnectée.



Extrait de la photographie aérienne : Quartier des Âmes Claires



Un quartier aéré qui offre une large place aux espaces communs



Un quartier à la voirie et au bâti marqués par le temps

2.2. MORNE COCO ET LES FLANCS DU MONT REMIRE : UN SECTEUR A DENSIFIER ET A MAILLER



Le secteur de Morne Coco, à l'ouest de la RD 2, accueille une juxtaposition de constructions ou d'opérations mal reliées entre elles. La présence de nombreuses dents creuses peut permettre néanmoins de limiter ce problème par le biais de programmes davantage intégrés au tissu existant. A ce titre, certaines réservations étaient prévues au POS pour créer des dessertes transversales afin de mailler et désenclaver ce quartier.

En revanche, les flancs de la Montagne de Remire, à l'Est de la RD 2, ont connu un développement en arrête, au coup par coup. Chaque quartier s'est construit de part et d'autre d'une voie de desserte centrale sans aucune connexion vers les secteurs d'habitat voisins. Il en résulte un développement urbain :

- générant des conflits de déplacements importants avec une multiplication des accès sur la Route Départementale ;
- à l'impact paysager et environnemental important lié à une urbanisation linéaire qui « grimpe » sur les flancs de la Montagne de Remire.

Il semble aujourd'hui difficile mais néanmoins essentiel, dans le cadre du PLU, de prévoir des liaisons transversales. Certaines réservations, prévues dans le cadre du POS (nord de la zone), pourront être maintenues mais certaines sont toutefois, techniquement et aujourd'hui, difficilement réalisables.

Il importe de contrôler ce type de développement urbain dans le cadre du PLU qui à terme nuit au bon fonctionnement de la Commune, à une gestion économe et cohérente de l'espace urbain ainsi qu'à la préservation des espaces sensibles et à risques.

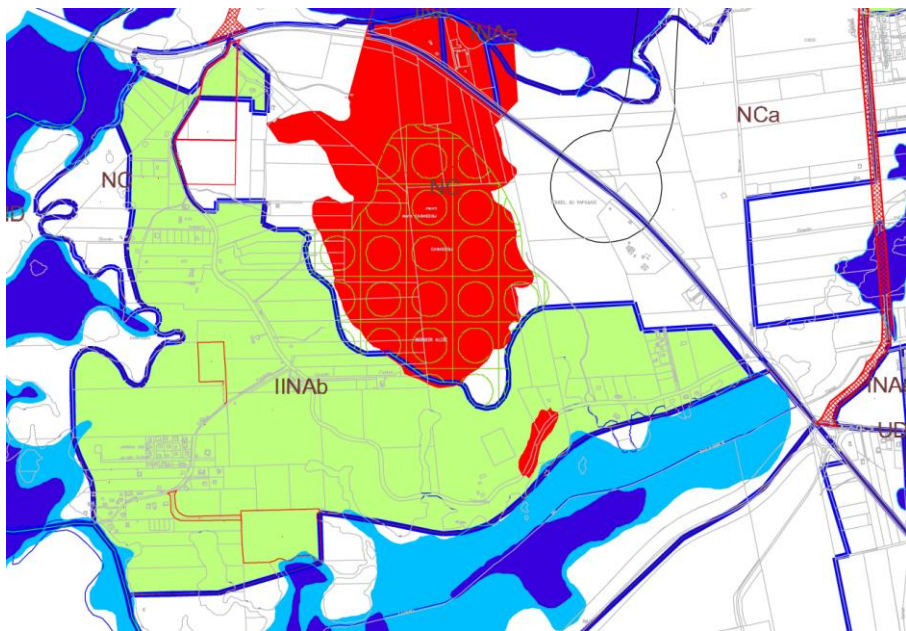


Développement d'une urbanisation linéaire « en arrête de poisson »



Vue sur des espaces encore libres d'urbanisation sur le flanc de la Montagne de Remire

2.3. ATILA-CABASSOU : UN SECTEUR EN PLEINE MUTATION A ACCOMPAGNER



Ce secteur connaît depuis quelques années un développement urbain très important et rapide qui ne s'est toutefois pas accompagné d'une planification et d'une programmation suffisantes, que ce soit en termes :

- d'équipements publics et d'équipements scolaires ;
- d'espaces publics communs et d'aires de jeux ;
- de commerces et de services ;
- de voirie et de liaisons inter-quartiers.

Il en résulte un secteur entier de la Commune composé d'une succession de quartiers fonctionnant en autonomie, dont la seule vocation est, pour l'heure, résidentielle. Plusieurs opérations privées ou réalisées par des aménageurs (SIMKO notamment) sont en cours de réalisation pour une capacité d'environ 400 logements accompagnés de commerces et de services de proximité.

Attila-Cabassou constitue donc une zone d'enjeu majeure dans le cadre de l'élaboration du PLU. Il conviendra de mettre en place un véritable projet urbain sur ce territoire afin d'assurer, à terme, une mixité sociale et urbaine permettant notamment de répondre aux nouveaux besoins de la population. La problématique des déplacements devra également être abordée afin d'anticiper les dysfonctionnements liés à un fort accroissement urbain.



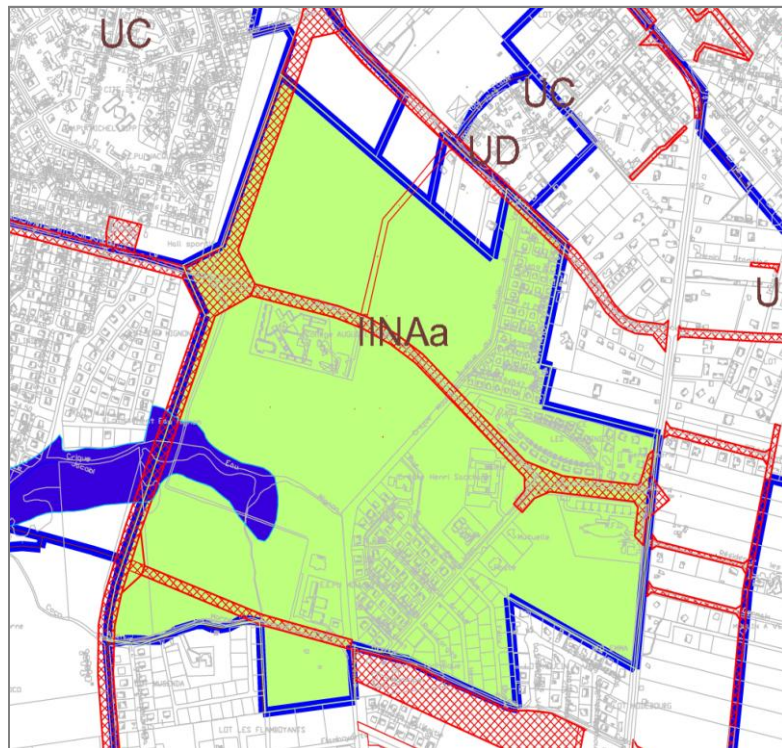
Un développement urbain en pleine expansion, sans réflexion d'ensemble et parfois peu intégré à l'environnement naturel et paysager

2.4. LE SECTEUR DU MOULIN A VENT : UN ESPACE D'ENJEUX ET UNE NOUVELLE CENTRALITE A AFFIRMER ?

Depuis 1969, la Commune s'appelle officiellement Rémire-Montjoly. Le développement de la zone du Moulin à Vent, autour du nouvel Hôtel de Ville inauguré en 1993, sert de trait d'union entre les bourgs de Rémire et de Montjoly. Cette implantation marque un nouveau départ dans le développement communal. L'objectif recherché était de créer une centralité forte entre les deux coeurs historiques, pour fédérer le territoire.

Dans le cadre du POS, cet espace est classé en zone IINAA, secteur de développement urbain à densifier via des opérations d'ensemble.

Aujourd'hui, il semble nécessaire de confirmer cette démarche et de renforcer la centralité de ce Coeur de Ville en favorisant l'implantation de services, de commerces et d'équipements publics administratifs ou culturels structurants autour d'espaces récréatifs ambitieux. Cette vocation doit être affirmée dans le cadre du PLU, au travers du PADD, du zonage et du règlement écrit.



Des emplacements réservés avaient été mis en place pour anticiper la liaison de ce secteur avec les quartiers existants, afin de faciliter les connexions en tant que nouveau centre de la Commune.

Un certain nombre d'aménagements a déjà été réalisé, comme la mise en valeur du Boulevard Dr Edmond Lama qui mène à l'Hôtel de Ville. **Les autres liaisons doivent être maintenues, voire renforcées dans le cadre du PLU.**



Un quartier central à affirmer autour des équipements et des espaces publics

2.5. ZOOM SUR DEUX OPERATIONS STRUCTURANTES POUR LA COMMUNE : L'ÉCOQUARTIER DE REMIRE-MONTJOLY ET LE CLOS DE MONTJOLY



Extrait de la photographie aérienne

Pour atteindre les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH), **1 200 nouveaux logements devaient être construits entre 2008 et 2015 sur le territoire de Rémire-Montjoly**. Plusieurs projets ont été recensés en 2008 sur la Commune dans le cadre de l'étude de PLH, avec notamment la Résidence Arc-en-ciel et le futur Écoquartier de Rémire-Montjoly, pour un total qui correspond au chiffre précédemment évoqué, bien, que le calendrier pressenti n'ait pas été en adéquation avec la réalité.

Le projet d'Écoquartier est d'une importance majeure en termes de volume de logements mais aussi d'image pour la Commune et, plus largement, pour le territoire de la CACL. C'est l'opportunité d'accueillir un quartier offrant notamment une diversité des formes d'habitat et une plus grande mixité urbaine et fonctionnelle tout en accomplissant un travail sur les espaces publics et une réflexion sur les liens avec la ville existante.

D'autres opérations plus modestes sont également, du point de vue de la production de logements, d'une importance majeure pour la Commune car localisées de façon stratégique et offrant la possibilité de renforcer les centralités ; c'est notamment le cas du Clos de Montjoly en cours de finalisation.

LE CLOS DE MONTJOLY

HISTORIQUE

Cette opération de 300 logements a été initiée il y a 10 ans (1^{ère} tranche de 100 logements, dont à peine 30 achevés totalement ou partiellement), puis arrêtée en raison de la faillite du promoteur. Ce programme a été repris en 2010 par la SEMSAMAR.

UN PROJET URBAIN AMBITIEUX ET INTEGRE A LA VILLE

Recherche de mixité sociale

- Environ 1/3 de logement social, 1/3 de logement intermédiaire locatif et 1/3 de privé.
- Le logement social est privilégié sous la forme de maisons de ville pour une plus grande appropriation de la part des locataires.
- Forte proportion de petits logements pour répondre à un besoin des jeunes ménages.

Enjeux urbains forts

- Quartier traversant entre l'Avenue Cyprien Gildon et la RD1 (proposition de traitement de l'entrée de ville pour marquer la centralité,...).
- Proposition de créer un boulevard urbain à la place de la RD pour la conforter en tant qu'axe commerçant.
- Préfigurer le front bâti pour annoncer le boulevard urbain et permettre les opérations mixtes.
- Espaces non clôturés entre les îlots.
- Typologie urbaine différenciée (maisons en bande, logement collectif, maisons jumelées et privé).

Enjeux de mixité fonctionnelle

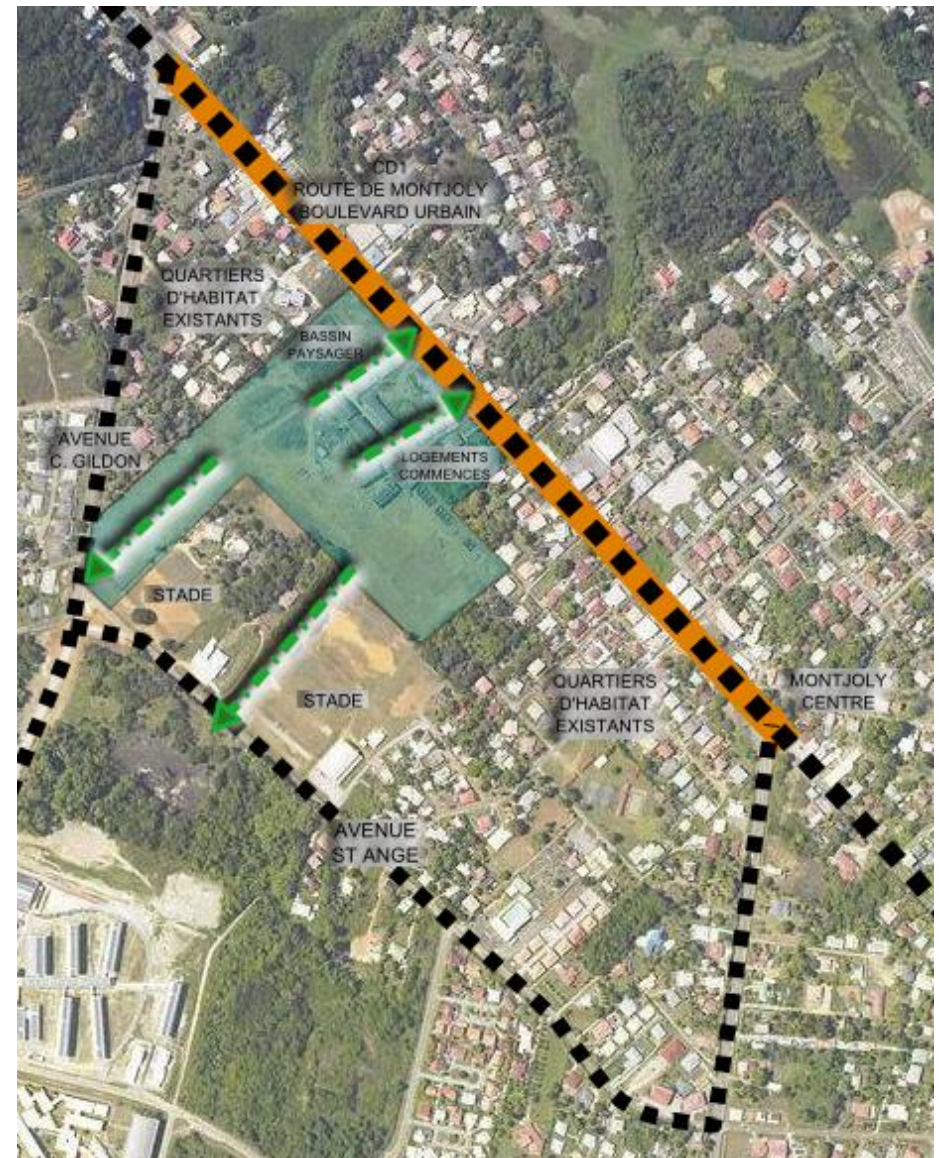
Création de commerces et d'équipements prévue au sein de la zone.

Enjeux paysagers et de cadre de vie

Mise en place d'un bassin de rétention paysager toujours en eau qui aura vocation d'espace public et de loisirs.

Enjeux en termes de déplacements domicile / travail

Enjeu important avec une réflexion sur les liaisons avec les quartiers et les voies existantes ainsi que les cheminements doux.



Réalisation G2C - Schéma de principes d'aménagement du quartier du Clos de Montjoly

ÉCOQUARTIER DE REMIRE-MONTJOLY : SECTEUR DE VIDAL-MONDELICE

CONTEXTE

L'étude a été menée à l'échelle de la Commune, dans le cadre d'un concours, afin d'inscrire le quartier dans une logique plus globale. L'intervention « pilote » de l'EPAG sera toutefois et dans un premier temps ciblée sur le secteur de Vidal-Mondélise au regard de la situation foncière de la zone.

UN ENJEU URBAIN ET SOCIAL FORT QUI DEPASSE L'ECHELLE DE LA VILLE

Accrocher l'Écoquartier au reste de la Ville et créer du lien

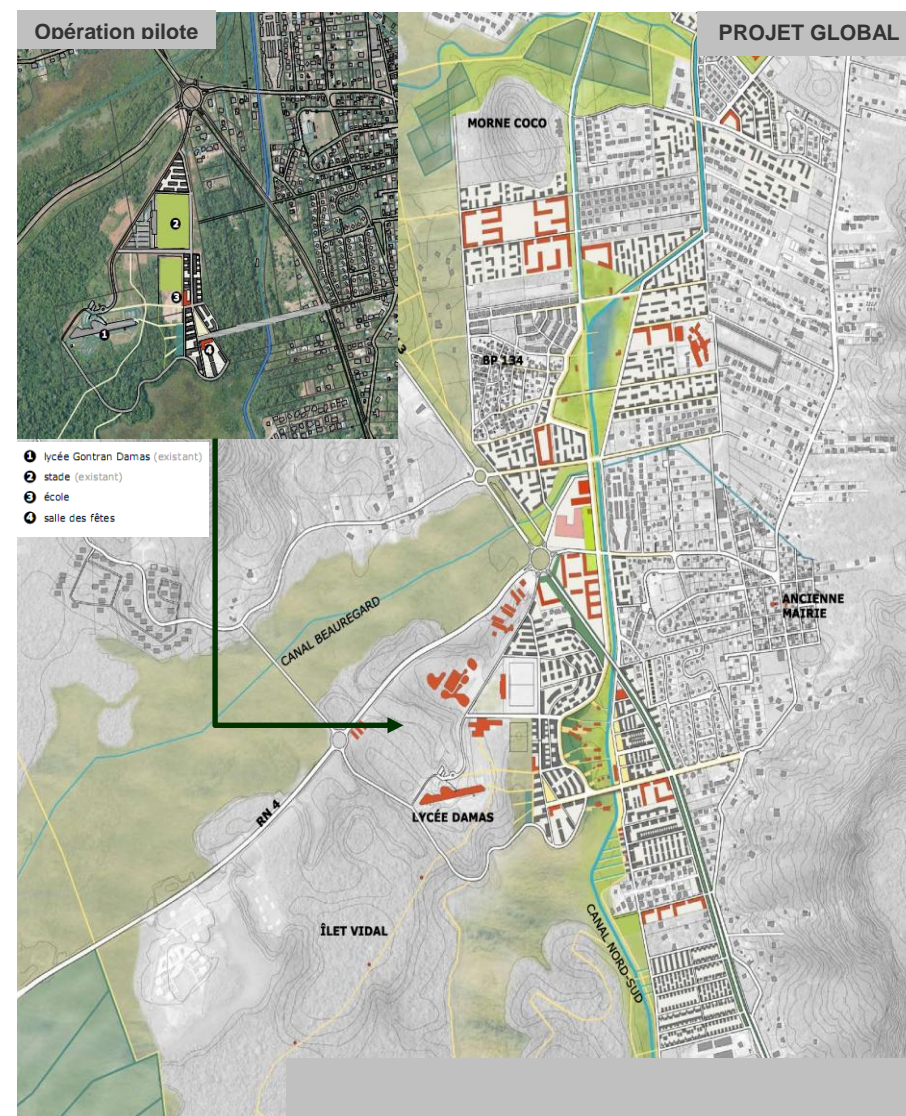
- Volonté de raccorder le quartier à la Ville par le **canal Nord-Sud qui fonctionnerait comme une colonne vertébrale**, jusqu'à l'Hôtel de Ville, constituant ainsi un lien entre les quartiers.
- Volonté de prévoir des **transports en commun et des liens forts** (cheminements doux et automobiles) avec le reste de la Ville.

Un quartier à la mixité urbaine et sociale marquée

- **Un projet pilote avec 320 logements environ** construits à court terme.
- Faire de l'Écoquartier un **espace de vie accueillant des formes urbaines diversifiées**, afin de dépasser le modèle actuel de la maison pavillonnaire, omniprésent à l'heure actuelle sur la Commune.
- Prévoir une **mixité des fonctions urbaines** pour rapprocher habitats, services, activités et équipements afin d'assurer un développement urbain plus équilibré et plus autonome vis-à-vis des autres secteurs urbains de l'île de Cayenne (zones commerciales, équipements sportifs,...).

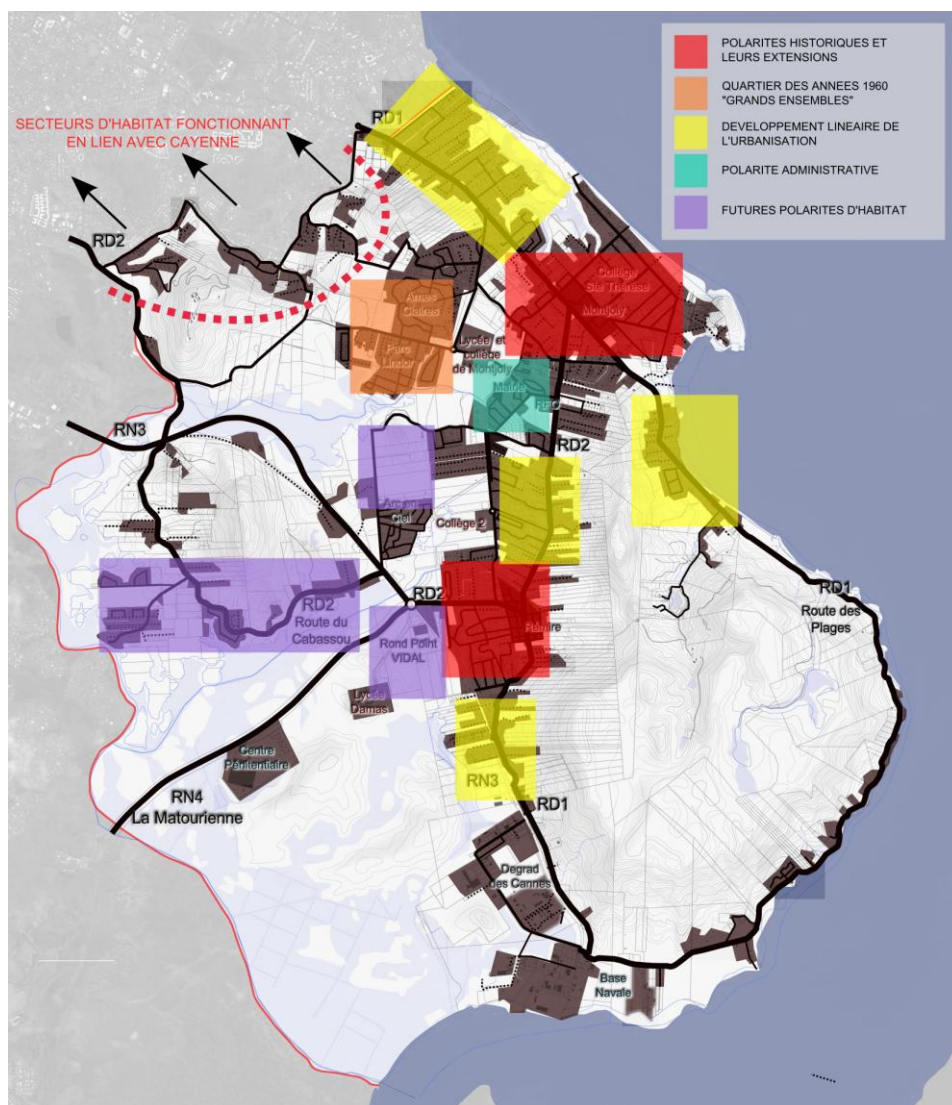
Un projet global dépassant le cadre urbain

- Proposition de **remise en état des polders pour des cultures** (en parallèle du projet de classement de certaines espaces au sud-ouest de la ZAC).
- **Préservation des grands paysages, développement d'une économie touristique** en lien avec les ressources du site.
- Un **travail sur les énergies** avec une centrale photovoltaïque reliée au réseau de la centrale thermique de Dégrad des Cannes, une lagune d'assainissement des eaux usées, des habitations en conformité avec le climat local (espaces extérieurs généreux, ouvertures des logements,...).



Extrait de l'étude pour la réalisation de l'Écoquartier de Remire-Montjoly - EPAG décembre 2009

2.6. SYNTHESIS



Carte de synthèse des enjeux

L'analyse de l'évolution urbaine de Rémire-Montjoly permet donc de faire ressortir les constats suivants :

- Les cœurs historiques que sont les bourgs de Rémire et de Montjoly sont aujourd'hui peu perceptibles, noyés au cœur d'une urbanisation diffuse et pavillonnaire. Un réel travail doit être réalisé dans le cadre du PLU afin de redonner une force et une cohérence à ces bourgs en tant que pôles identitaires du territoire.
- Le quartier du Moulin à Vent, marqué par la présence d'équipements structurants comme l'Hôtel de Ville, R.F.O. ou le Parc Amazonien, ne constitue pas aujourd'hui une centralité suffisamment imposante pour fédérer le territoire. L'enjeu porte donc sur la structuration de cet espace en tant qu'élément fédérateur de la Commune.
- L'urbanisation récente s'est traduite principalement par une urbanisation au coup par coup, linéaire le long des axes structurants de la Commune (Boulevard Nelson Mandela - RD2 et Route des Plages), sans réflexion d'ensemble. Il en résulte une forte dispersion de l'habitat qui a conduit à un étalement urbain important, consommateur d'espace et générateur de conflits de déplacements.
- Certains quartiers ne semblent pas être intégrés au fonctionnement du territoire en raison de leur enclavement (Âmes Claires, Parc Lindor, Résidence Arc-en-ciel) ou en raison de leur positionnement géographique (Montagne du Tigre et Hameau des Encens, Attila-Cabassou). Afin de lutter contre l'urbanisation informelle des marges de la Ville tout en renforçant les liens entre les différents pôles de Rémire-Montjoly, et éventuellement de Cayenne, il convient de s'interroger sur l'opportunité de permettre, ou de favoriser, l'urbanisation de certains secteurs.
- Le secteur d'Attila-Cabassou est un quartier en fort développement, sans véritable réflexion d'ensemble. Le PLU doit temporiser et structurer cet essor afin d'assurer une mixité fonctionnelle et sociale tout en favorisant l'intégration de ce quartier excentré au reste du territoire.

Certains enjeux du PLU sont donc de :

- **permettre l'affirmation de certaines polarités tout en reliant les zones d'habitat et les polarités entre elles afin de favoriser une meilleure lisibilité des centres de vie de la Commune ;**
- **accompagner le développement urbain par la programmation d'équipements, de commerces et de services nécessaires à la vie du quartier.**

3. ...UNE FORME D'URBANISATION CONSOMMATRICE D'ESPACE...

3.1. UNE URBANISATION REPOSANT SUR LE MODELE DE LA MAISON PAVILLONNAIRE

La carte ci-contre montre la prédominance de l'habitat pavillonnaire sur la Commune. **Les opérations comportant de l'habitat collectif ou semi-collectif, représentées en rouge sur la carte, sont dispersées et minoritaires.**

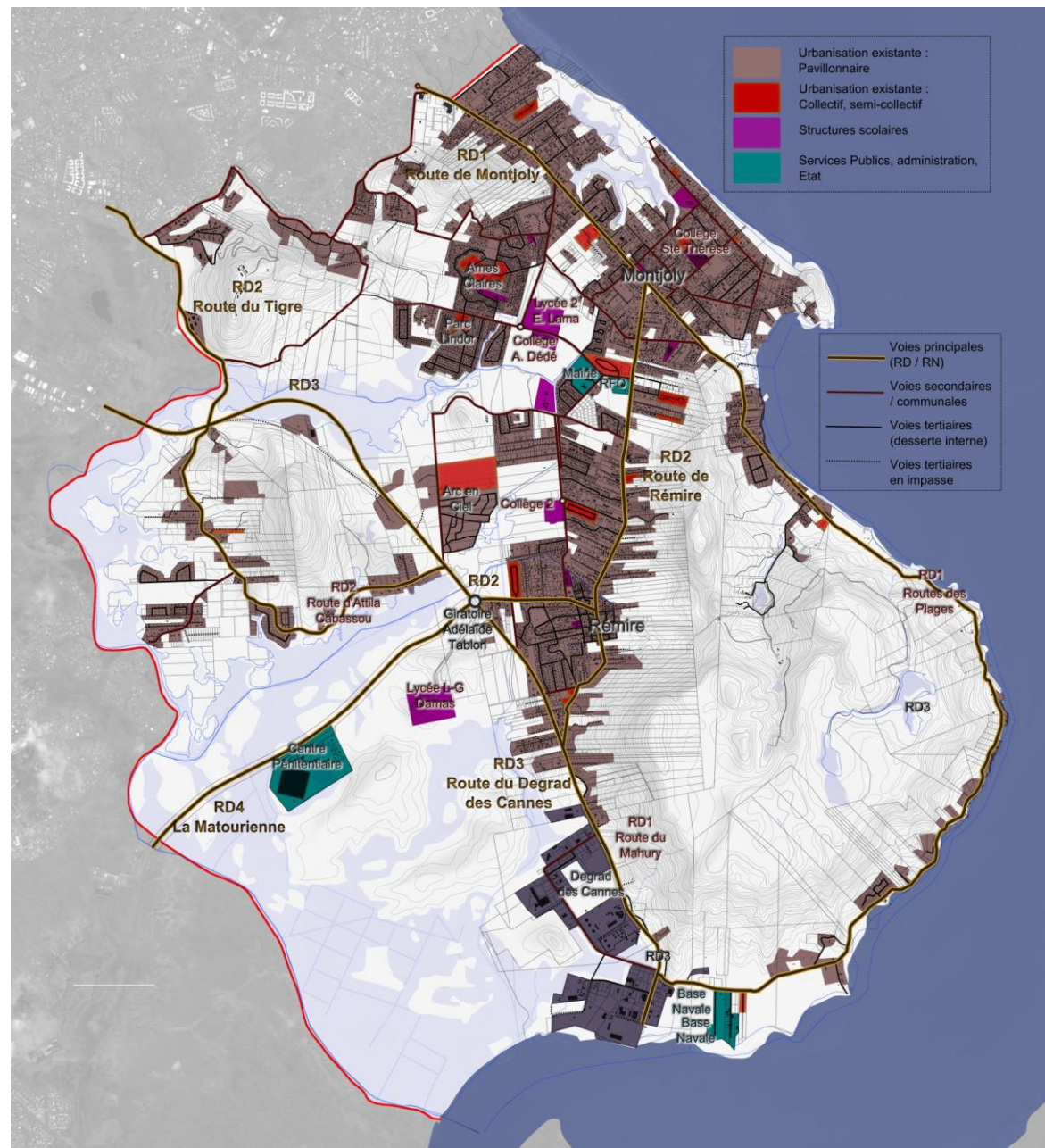
On constate en effet que l'habitat s'est développé sur le modèle unique du pavillon individuel, que ce soit au sein de lotissements ou d'opérations ponctuelles. Les densités y sont très faibles (moins de 9 constructions/ha au sein des lotissements et environ 7 constructions/ha dans le cadre d'opérations au coup par coup). Les constructions sont de grandes tailles et généralement implantées au centre de parcelles de superficies variables.

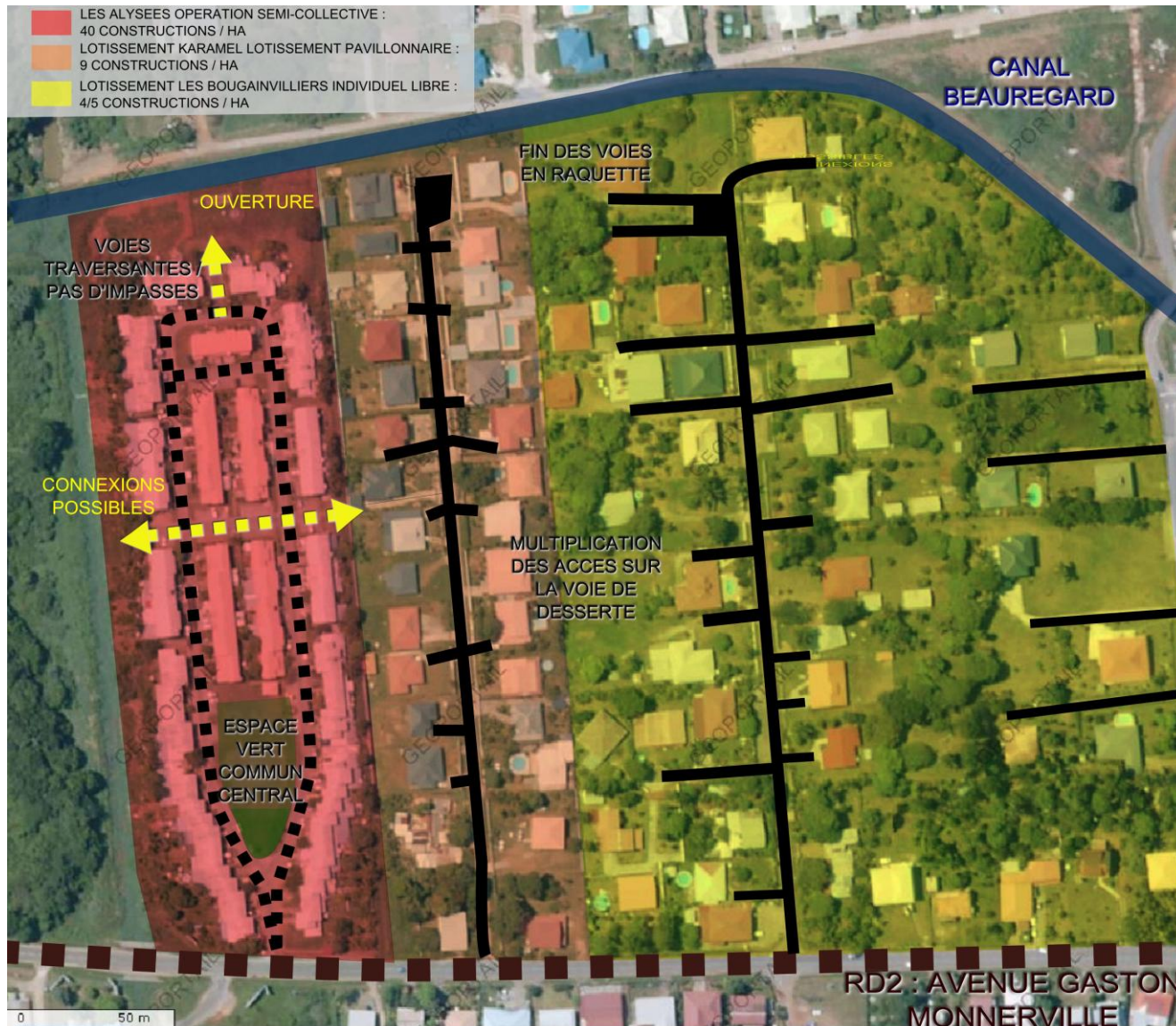
Ce modèle s'avère extrêmement consommateur d'espace, sur un territoire déjà fortement contraint par la topographie et les risques naturels. De plus, il offre peu de place aux espaces communs et de rencontre. Par contre, cette forme d'urbanisation donne à la ville de Rémire-Montjoly un caractère résidentiel qui contribue indubitablement à son attractivité au sein de l'Île de Cayenne. Il convient indiscutablement de trouver un compromis...

Il est à noter que la Commune connaît une évolution nouvelle dans le type d'opération accueillie sur son territoire puisqu'une augmentation substantielle de la part des logements collectifs et semi-collectifs est observée, notamment en raison d'un coût du foncier élevé.

Plusieurs opérations récentes proposent ainsi un habitat de type maisons mitoyennes, maisons en bande ou petit collectif avec un travail sur la mise en place de lieux de vie communs (espaces verts, aires de jeux,...).

Carte de la typologie urbaine





La comparaison de trois quartiers qui se jouxtent, illustre :

- des écarts extrêmes de densité entre les opérations. On passe de **40 constructions/ha pour le quartier des Alizés, construit dans les années 1990, à moins de 5 dans le cadre des autres opérations**, dont une majeure partie a été construite durant les années 1980 ;
- l'absence de **connexions entre les quartiers, et au sein des quartiers eux-mêmes, dans les groupements d'habitations des Bougainvilliers et de Karamel** ;
- l'absence de lieux de rencontre au sein des lotissements pavillonnaires et des opérations privées réalisées au coup par coup.

Comparatif de 3 quartiers contigus illustrant des écarts de densité importants

3.2. UNE EVOLUTION VERS UN HABITAT PLUS MIXTE ET PLUS DENSE, MAIS QUI RESTE ENCORE INSUFFISANTE

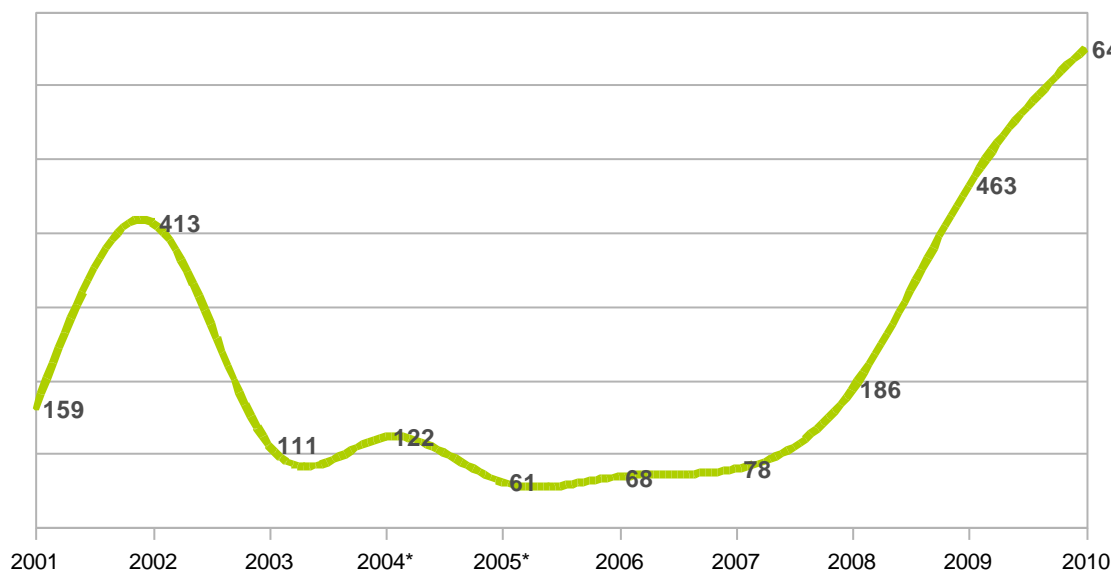
L'analyse des données de la construction neuve issues de Sit@del2 et des données communales permet de dégager des tendances.

	Nombre de logements autorisés individuels purs	Nombre de logements autorisés individuels groupés	Nombre de logements autorisés individuels collectifs	Nombre de logements autorisés en résidence	Total nombre de logements	Surface en m² de logements individuels purs	Surface en m² de logements individuels groupés	Surface en m² de logements collectifs
2001	38%	35%	27%	0%	159	112	105	71
2002	21%	22%	57%	0%	413	123	97	76
2003	48%	27%	25%	0%	111	130	114	74
2004*					122			
2005*					61			
2006	21%	79%	0%	0%	68	132	116	
2007	54%	22%	24%	0%	78	133	114	89
2008	25%	23%	52%	1%	186	131	105	73
2009	7%	38%	46%	8%	463	138	99	67
2010	6%	43%	50%	0%	649	160	98	64
TOTAL	28%	36%	35%	1%	2310	132	106	73

* Données communales en raison de l'absence de données SIT@DEL

Remarque : l'INSEE fait état d'une population de 22 078 habitants pour 2013

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES ENTRE 2001 ET 2010



En dépit de données qui manquent de fiabilité (SIT@DEL ne fournit aucune information pour 2004 et 2005 et les chiffres de 2003 à 2007 semblent faibles, probablement en raison de difficultés rencontrées pour l'alimentation des bases de données lors du transfert de compétence Etat / Commune qui se rattache à la gestion du droit des sols), plusieurs constats peuvent être dégagés :

- Une forte croissance de la construction neuve depuis 2009. **Ce phénomène se poursuit puisque, pour 2011, les chiffres de la Commune font état d'environ 450 logements autorisés.**
- Depuis 2001, **35% en moyenne des logements autorisés sur la Commune sont sous la forme de collectifs.** Ce constat souligne une diversification du parc vers un habitat moins consommateur d'espace et des formes urbaines plus variées.
- Les logements en opérations collectives sont en moyenne plus petits, **ce qui implique qu'ils s'adressent à un autre type de population** (jeunes couples, personnes plus modestes, familles mono-parentales,...) **et favorisent ainsi une plus grande mixité sociale.**

ANNEE 2010	Nombre de logements autorisés individuels purs	Nombre de logements autorisés individuels groupés	Nombre de logements autorisés collectifs	Nombre de logements autorisés en résidence	Surface en m² de logements autorisés individuels purs	Surface en m² de logements autorisés individuels groupés	Surface en m² de logements autorisés collectifs
Cayenne	1%	3%	66%	30%	105	85	58
Macouria	3%	46%	51%	0%	127	100	77
Matoury	42%	38%	20%	0%	117	97	66
Roura	13%	55%	32%	0%	104	87	48
Rémire-Montjoly	6%	43%	50%	0%	160	98	64

Source : Données [SIT@DEL](#)

Un comparatif rapide sur l'année 2010 avec quelques Communes de la CACL fait également apparaître d'importantes différences dans les modes de construction :

- La Commune de Rémire-Montjoly se situe dans la moyenne communautaire en termes de construction de logements collectifs, avec 50 % en 2010.
- Les opérations de logements individuels groupés sont également nombreuses et l'individuel libre est au final devenu assez anecdotique.
- En revanche, on constate qu'en ce qui concerne les logements individuels libres, c'est Rémire-Montjoly qui affiche les superficies les plus importantes avec 160 m² en moyenne en 2010. Ce chiffre est particulièrement élevé mais, lorsque l'on observe dans le tableau précédent les surfaces des 5 dernières années, **la surface moyenne des logements individuels libres se situe aux alentours de 130 m², ce qui reste supérieur aux autres Communes de la CACL.**

Au cours des dernières années, une évolution est constatée avec une tendance à l'utilisation maximale de la surface de plancher disponible en application du POS. **On observe de plus en plus de projets de renouvellement urbain, qui portent sur la création de petits collectifs (en remplacement de pavillons) dans des secteurs où la Surface de Plancher allouée par le document d'urbanisme le permet. C'est le cas sur les bourgs de Rémire et Montjoly par exemple, pour des motivations essentiellement spéculatives.**

4. ...ET DES MODELES ARCHITECTURAUX ASSEZ STANDARDISES

4.1. UN BATI ANCIEN PEU PRESENT

D'un point de vue architectural, seules l'École Eugène Honorien, dans le bourg de Montjoly, et l'ancienne Ecole du Bourg de Rémire sont inscrites ou classées à l'inventaire des sites et monuments historiques. On trouve toutefois quelques exemples de maisons coloniales et autres constructions remarquables sur la Commune qui témoignent de son passé.



Bourg de Rémire : Mairie et ancienne bâtisse

A proximité du Chemin du Rorota

Fort Diamant

	TOITURES	FAÇADES	OUVERTURES	CLOTURES	VOLUMES
TEINTES	Orange et rouge clairs	Enduits beige et ocre clair	Foncées	- Ocre clair - Bois teinté ou brut	Carrés ou rectangulaires sur deux niveaux
MATERIAUX	Actuel : Tôle	Piliers de structure en bois	Bois	- Murs maçonnés - Bois	
AUTRES CARACTERISTIQUES	2 toits : - 4 pentes pour la toiture principale et forte déclivité - pente secondaire plus faible	Balcons	Rectangulaires : hautes et étroites	Murs de 50 cm environ doublés d'un mur ajouré ou clôture en bois d'1 m environ	

4.2. UN HABITAT PAVILLONNAIRE PREDOMINANT ET HETEROGENE



Un bâti aux formes, implantations et couleurs hétérogènes



Une gestion des clôtures et de la voirie variable

	TOITURES	FAÇADES	OUVERTURES	CLOTURES	VOLUMES
TEINTES	Colorées	Enduits du beige à l'ocre foncé, voire rouge clair Quelques façades colorées	Diverses selon le matériau employé	- Blanc - Ocre clair	Carré ou rectangulaire 1 à 2 niveaux
MATERIAUX	- Tôles - Tuiles	Brique, parpaing	Bois PVC	- Murs maçonnés, pierre, grillage, haie végétale	
AUTRES CARACTERISTIQUES	- 2 ou 4 pentes - Pente généralement faible	Balcons	Carrées ou rectangulaires	- Mur bahut doublé d'un mur ajouré, d'un grillage ou d'une haie - Mur plein	

4.3. UN HABITAT COLLECTIF ET SEMI-COLLECTIF QUI SE DEVELOPPE ET QUI FAIT APPEL A D'AUTRES MODELES ARCHITECTURAUX



Des opérations récentes, centrées sur l'habitat collectif et individuel groupé, aux formes variées

Les bâtiments collectifs font également preuve, dans la forme, les teintes et les implantations, d'une grande hétérogénéité. Mais quelques-uns témoignent d'une recherche architecturale certaine ou d'une réflexion sur les espaces collectifs. On retrouve notamment l'utilisation du bois pour les ouvertures ou les balcons, ce qui vient habiller la façade. S'observent également, sur quelques opérations récentes, les conséquences (ouvertures au niveau des toitures, implantations,...) de l'application de la Réglementation Thermique Acoustique et Aération (RTAA) inhérente aux Départements d'Outre-Mer et l'émergence de constructions dites bioclimatiques.

5. LE SCOT : POUR UN AMENAGEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE

5.1. LA DYNAMIQUE URBAINE

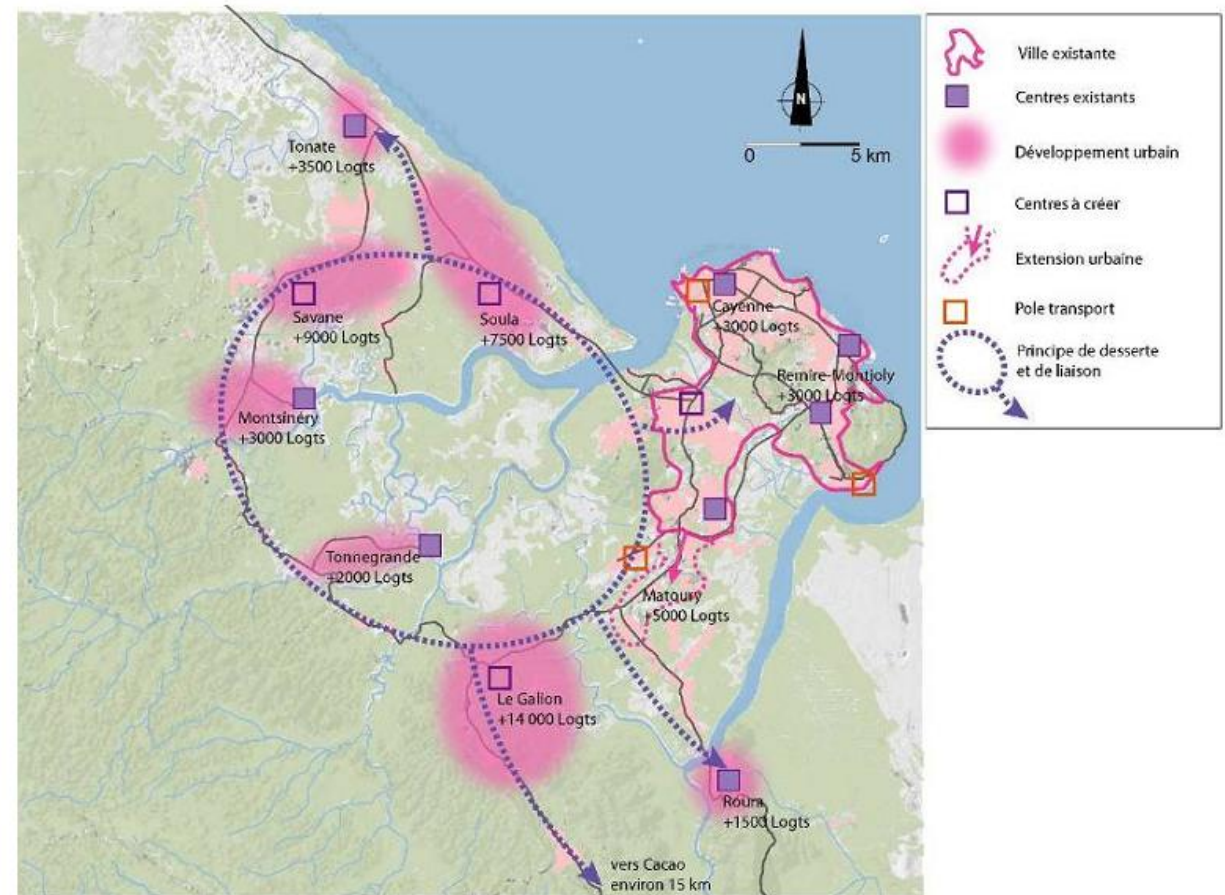
Le schéma d'aménagement du territoire appelé « le collier de perles », tel que présenté par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est fondé sur plusieurs principes :

- La ville actuelle, englobant les secteurs urbanisés de Cayenne, Remire-Montjoly et Matoury, fera l'objet d'extensions limitées (opérations de renouvellement ou de densification privilégiant l'émergence ou le confortement de pôles de centralités).
- Les bourgs existants seront développés et d'autres bourgs nouveaux créés pour accueillir la plus grande partie des constructions nouvelles. Chacun aura une taille suffisante pour pouvoir justifier d'un certain niveau de services et devra assurer un équilibre entre habitat, activités et équipements, de manière à éviter les urbanisations mono-fonctionnelles et à réduire le besoin de déplacements.

5.2. LE VOLUME DE CONSTRUCTION PREVU

Par le SCoT (document en cours de révision) :

Il faut couvrir un besoin total de 52 000 logements nouveaux pour une population supplémentaire de 147 000 habitants environ à l'horizon 2015 et 270 000 habitants en 2025. Les besoins annuels sont croissants : 1 650 logements par an en 2007 - 3 500 par an en 2025. Quelle qu'en soit l'initiative (privée ou publique), le rythme de construction doit être accéléré.



Le projet de territoire -Source Proscot

Par le PLH :

Le PLH avance un besoin de 13 450 logements d'ici 2015, soit 1920 logements par an à l'échelle de la CACL, ce qui pourrait représenter environ **300 logements supplémentaires par an à l'échelle de la Commune et pour la période 2010-2015**. Pour Rémire-Montjoly, le document estime à 8 275 le nombre de résidences principales d'ici 2015, soit 1 853 résidences supplémentaires par rapport à 2008 (265 logements par an). Les chiffres de l'INSEE faisaient état, pour 2012, de 7 126 résidences principales pour un total de 7 621 logements (431 logements vacants et 65 résidences secondaires ou logements occasionnels).

Or, rien qu'entre 2009 et 2010, 1112 logements ont été autorisés (base SIT@DEL). Il restait donc environ 750 logements à construire d'ici 2015, soit environ 105 logements par an. Cela semble sous-évalué au regard de la dynamique de construction constatée. En effet, les données communales des permis de construire faisaient d'ores et déjà état pour le premier semestre 2011 de 438 logements autorisés. Cette croissance, encouragée par des politiques fiscales favorables et inhérente pour l'essentiel à quelques grands programmes, est certes peu soutenable sur le moyen et long terme mais elle traduit une très forte pression foncière sur le territoire communal. Les chiffres inhérents à la période 2011-2015 montrent un essoufflement du nombre de logements autorisés mais la dynamique constatée semble perdurer, à l'image des tendances démographiques de la Guyane.

5.3. DENSITE

Le SCoT et le PLH opposables préconisent de privilégier des formes urbaines économes en espace avec :

- Une densité moyenne projetée, pour Rémire-Montjoly, à 33 logements à l'hectare.
- Une nécessité de favoriser la mixité fonctionnelle : Rémire-Montjoly étant identifiée comme un pôle d'enseignement de premier et second cycle au sein des documents supra-communaux.

Type de Construction	Densité à l'hectare	Surface moyenne des terrains	Proportion sur la Commune en % du nombre de logements	Nombre de résidences principales estimé d'ici 2015 (PLH)	Nombre de logements par catégorie d'ici 2015
Villas sur grandes parcelles	10 logements / ha	1000 m ²	5%	8275	120
Villas sur moyennes parcelles	20 logements / ha	500 m ²	20%	Soit 2431 résidences principales supplémentaires par rapport à 2007	500
Habitat individuel dense	35 logements / ha	285 m ²	50%		1200
Habitat collectif	70 logements / ha	150 m ²	25%		600

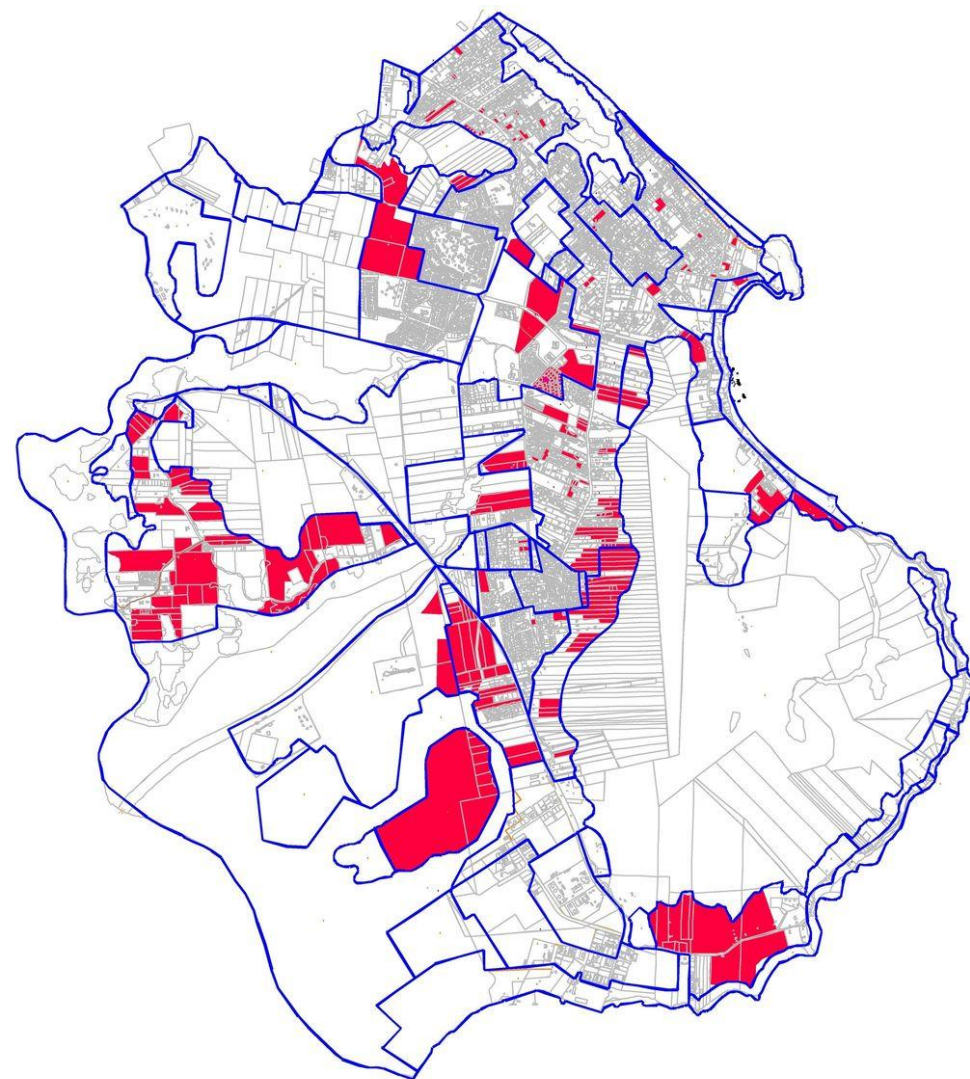
6. UN POS AMBITIEUX POUR FAIRE FACE AUX IMPORTANTS BESOINS EN LOGEMENTS

SECTEURS	SURFACES
ATTILA CABASSOU	96,01
ILET COMOU	71,9
POINTE MAHURY	55
FLANCS MONT REMIRE	44,81
ECO QUARTIER CANAL	40,8
MOULIN A VENT	27,43
AMES CLAIRES	22,28
ROUTE PLAGES	14,1
COLLEGE	12,5
MONT SAINT MARTIN	9,37
MORNE COCO	6,11
MONTJOLY	4,77
SUZINI	3,93
REMIRE	2,98
TOTAL	411,99

Au total, les opportunités foncières offertes dans le POS actuel représentent environ 400 ha. Les zones les plus importantes et comportant des enjeux urbains majeurs sont Attila-Cabassou, avec quasiment 100 ha de possibilités foncières, les Flancs du Mont Rémire et l'Ecoquartier (Vidal-Mondélice) avec environ 40 ha chacun. **Une réflexion globale (aménagement urbains, équipements,...) est nécessaire sur ces espaces dans le cadre du PLU.**

Toutefois, ce **potentiel est à nuancer très fortement car de nombreux espaces sont dans les faits inaccessibles et donc inconstructibles** en raison de contraintes hydrographiques ou topographiques importantes. En outre, il convient d'y soustraire notamment les surfaces nécessaires aux voies, aux équipements ou aux activités. C'est au final 200 hectares qui seraient réellement disponibles pour le logement.

De plus, quelques zones font d'ores et déjà l'objet d'opérations importantes actées, comme le Quartier des Pêcheurs (habitat et activités liées aux ressources de la mer) dans le secteur de la Pointe Mahury ou l'Ecoquartier de Rémire-Montjoly dans la zone de Vidal-Mondélice. Les enjeux sont donc assez différents selon les secteurs. Néanmoins, une nouvelle réflexion sur ces zones et leur devenir est nécessaire et doit être menée à l'occasion du PLU.



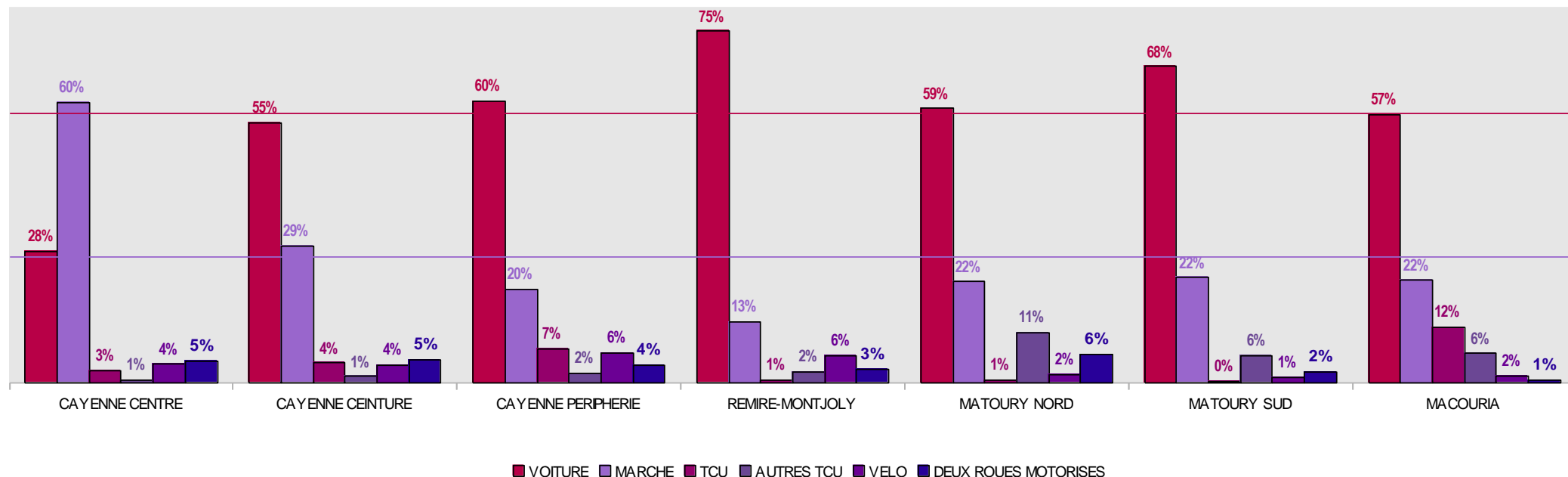
Données issues d'un recensement des espaces libres du POS identifiés en 2012, réalisation G2C.

DES DEPLACEMENTS DE PLUS EN PLUS CONTRAINTS

1. DES MODES DE DEPLACEMENTS CENTRES SUR LA VOITURE

1.1. UNE PREDOMINANCE DE LA VOITURE

COMPARAISON DE LA PART MODALE DES DIFFERENTS MODES DE TRANSPORT PAR COMMUNE



Source : Exploitation G2C Environnement à partir des données issues de l'Étude Ménages Déplacements - Rapport d'Exploitation – Juin 2011 (CETE/DADT)

L'étude Ménages Déplacements (EMD) réalisée en 2011 (sur la base d'enquêtes ménages de 2009) **montre la grande prédominance de l'utilisation de la voiture particulière** par rapport aux autres modes de déplacements, sur le territoire de la Commune de Remire-Montjoly.

On constate un écart très significatif entre Remire-Montjoly et les autres Communes du secteur d'études, y compris vis-à-vis de Matoury, pourtant éloignée de Cayenne. **Sur plus de 4 déplacements par jour en moyenne**, les habitants de Remire-Montjoly étant également les plus mobiles du secteur d'études, **plus de 3 sont réalisés via la voiture**.

Remire-Montjoly présente aussi la plus faible mobilité à pied du secteur d'étude, alors que l'agglomération de Cayenne est l'une de celles où les déplacements à pied sont les plus importants, par rapport à celle d'autres agglomérations enquêtées dans les DOM et en France métropolitaine (Fort de France, Vienne, Pointe-à-Pitre, Maubeuge,...).



UNE HIERARCHISATION DU RESEAU A PRIORI CLAIRE

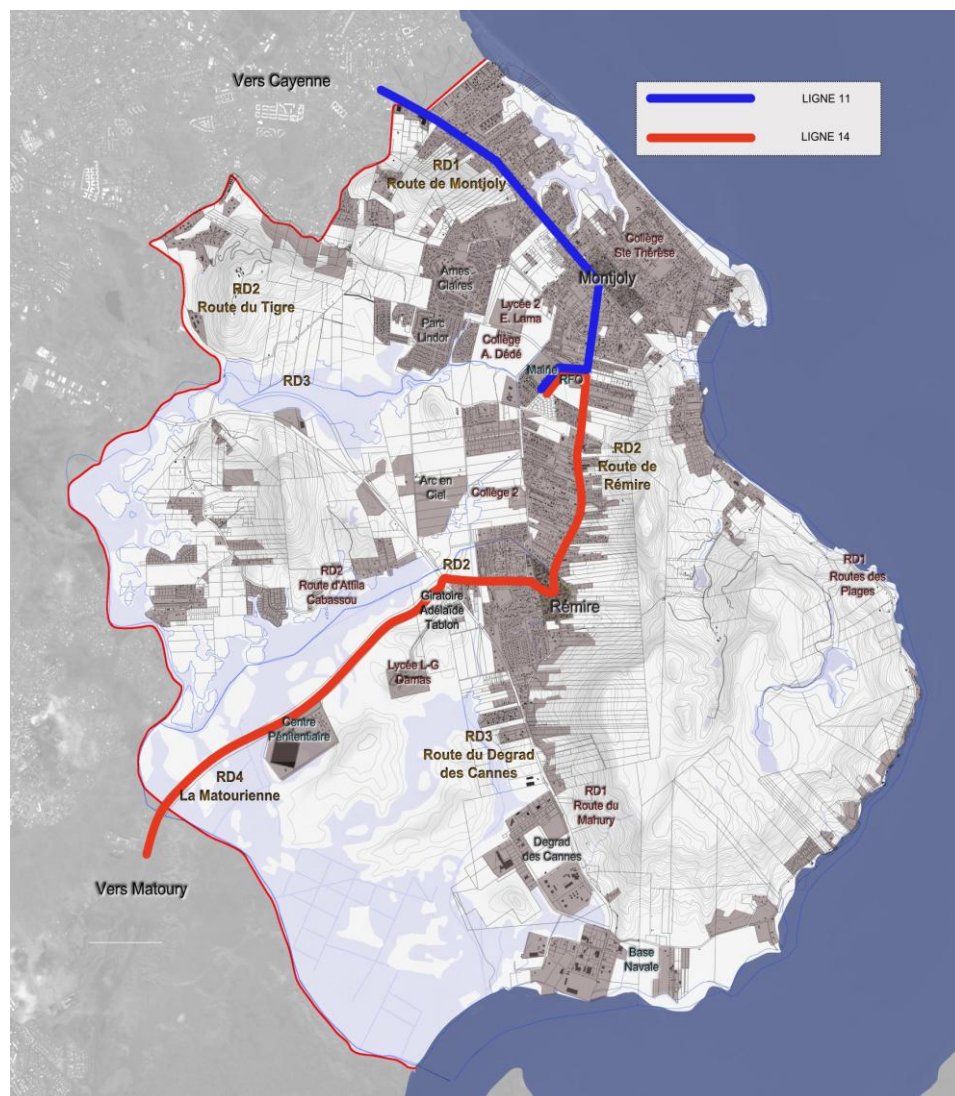
Le réseau viaire de la Commune semble à priori clair, hiérarchisé et lisible. Il s'organise autour :

- de plusieurs routes départementales (dont deux sont d'anciennes nationales : la RD 24 dite la Matourienne et la RD 23) ;
- d'un réseau de liaisons inter-quartiers dense ;
- de nombreuses voies tertiaires de desserte.

Néanmoins, le constat qui est fait est celui :

- d'un trafic important, voire saturé, sur les RD 1, RD 2 et RD 23 et RD 24 avec par exemple plus de 1200 véhicules/heures aux heures de pointe au Carrefour de Suzini ;
- de certaines voies départementales, notamment la Route des Plages et la Route d'Attila-Cabassou, qui ne jouent pas de rôle structurant à l'échelle intercommunale et constituent davantage des liaisons inter-quartiers ;
- de liaisons communales intéressantes en termes de délestage, mais dont le réseau reste inachevé (Boulevard Dr Edmond Lama, Avenue Morne Coco, Avenue Saint-Ange Méthon,...), que ce soit du point de vue de la continuité de liaison, du gabarit des voies ou des aménagements ;
- d'une multiplication de voies en impasse qui génèrent de nombreux conflits de déplacement et empêchent d'achever un réseau de liaisons inter-quartiers.

1.3. UNE OFFRE DE TRANSPORTS EN COMMUN PEU DENSE LORS DU DIAGNOSTIC¹



¹ Sur la base du pré-diagnostic de PDU – DTM Guyane - 2011

L'offre de transport sur l'agglomération était constituée, lors de la réalisation du diagnostic et avant les efforts initiés par la CACL sur cette thématique, par :

- une offre de transports publics urbains assurée par le SMTG (puis son repreneur) et sa régie, complétée par les taxis collectifs ;
- une offre de transports interurbains assurés majoritairement par des taxis collectifs.

De façon générale, les infrastructures dédiées au transport public sont insuffisantes. Les arrêts de bus sont mal identifiés malgré des déploiements récents. Peu d'arrêts respectent les normes d'accessibilité et de marquage. Certains, en particulier sur le réseau départemental structurant, n'offrent pas des conditions de sécurité satisfaisantes. La gare routière de Cayenne, qui réunit des échanges urbains et interurbains, est inadaptée et un projet d'une nouvelle gare routière est toujours en gestation.

Sur Remire-Montjoly, 2 lignes de bus existaient en 2012 : la ligne 11 : Remire-Montjoly / Cayenne (bleu) et ligne 14 : Remire-Montjoly / Matoury (orange). Comme les réseaux de Transports Collectifs Urbains (TCU) ne sont pas en site propre, les lignes de bus sont soumises aux mêmes contraintes de densité de trafic que les voitures. Il en résulte une offre perçue non seulement comme insuffisante, mais également trop lente.

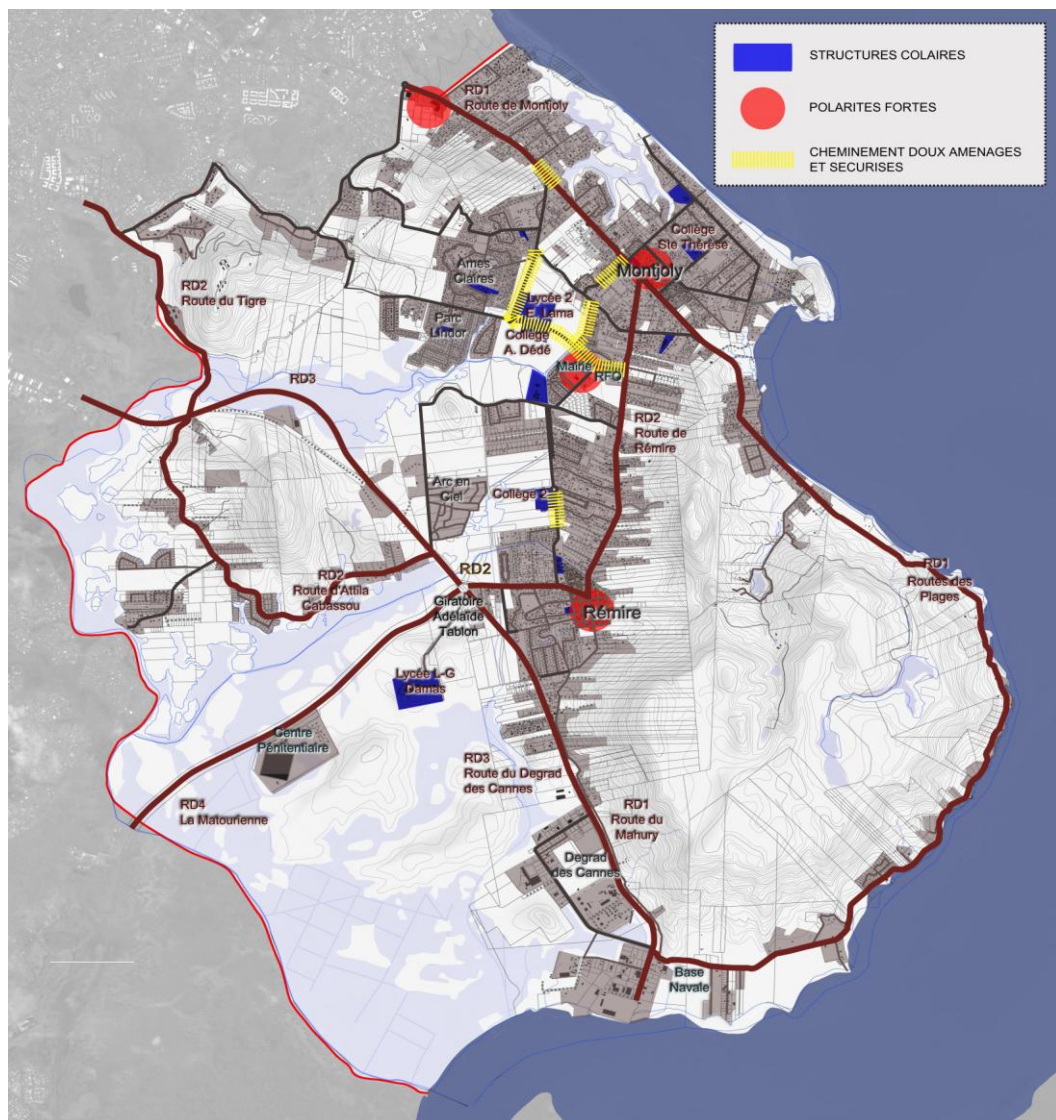
Depuis 2012, la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL) est devenue l'unique Autorité Organisatrice des Transports sur son territoire. Une démarche de densification et de fiabilisation du réseau a été engagée dès lors, concomitamment à des réflexions inhérentes à un déploiement de lignes de Transports en Commun en Site Propre (TCSP).

Une offre complémentaire aux bus existe encore à l'heure actuelle avec les taxis collectifs. Ces véhicules de 8 à 9 places sont exploités par des artisans, mais ce secteur connaît des difficultés liées à :

- une faible qualité du service et une insuffisance du parc ;
- un coût relativement élevé ;
- une situation financière difficile pour les transporteurs ;
- la vétusté de certains véhicules.

S'ils permettent de faciliter les déplacements, ils ne représentent tout de même pas et à l'heure actuelle une réelle alternative à la voiture individuelle.

1.4. DES LIAISONS DOUCES INSUFFISANTES



L'EMD fait apparaître qu'une très grande partie des déplacements doux se réalise à l'intérieur même des Communes et que plus de 45 % d'entre eux sont liés à la scolarité, pour se rendre à l'école, au collège ou au lycée.

Le réseau de cheminement doux de Remire-Montjoly est encore peu développé comme montré par la carte ci-contre.

Un effort a été mené aux abords des équipements récents, et notamment le collège Auguste Dédé et le lycée Lama-Prévoit, à proximité de l'Hôtel de Ville, avec la création de véritables espaces dédiés au piéton et au cycle (axes séparés de la voie automobile).

Ailleurs, les cheminements doux sont anecdotiques.

Néanmoins, de nombreux habitants marchent aux abords des voies, y compris les plus fréquentées, sur les bas-côtés et sans aucune protection.

Très peu de chemins sont également aménagés entre les zones d'habitat et les écoles, alors que celles-ci sont implantées au cœur des quartiers. Des liaisons informelles et spontanées se créent, mais en formaliser certaines apparaît nécessaire.

Il semble particulièrement important de développer les liaisons douces aménagées et sécurisées entre les zones d'habitat et les pôles scolaires, de la petite enfance au lycée.

Source : réalisation G2C à partir de relevés de terrain.

2. ...QUI ENGENDRENT DES ENJEUX FORTS EN TERMES DE FONCTIONNEMENT URBAIN



ENJEU 1 : NECESSITE DE CREER DES AXES DE DELESTAGE

Afin de faciliter l'accès aux autres Communes et notamment Cayenne et Matoury, la création de plusieurs axes de délestage a été envisagée :

- une Pénétrante Est qui relierait directement et peu après l'Avenue Morne Coco, la RD 23 à Cayenne. Ce projet, envisagé depuis longtemps, s'avère aujourd'hui en partie contrarié par la construction de plusieurs zones d'habitation à la limite de Rémire-Montjoly et de Cayenne.
- un axe qui relierait le Carrefour Adélaïde Tablon ou l'intersection RD 23 / Route d'Attila-Cabassou à la zone du Moulin à Vent, constituant alors une alternative à la RD 2 dite Route de Rémire (Boulevard Nelson Mandela) ;
- un axe transversal entre la Matourienne et Dégrad des Cannes pour faciliter les flux de marchandises vers Matoury et l'aéroport Félix Eboué. Le tracé de la voie inscrite au POS, difficilement compatible avec les contraintes de protection du site de Vidal, doit néanmoins être précisé voire corrigé.

ENJEU 2 : NECESSITE DE POURSUIVRE LE RESEAU SECONDAIRE ET DE RENFORCER LES LIAISONS LOCALES STRUCTURANTES

Certaines liaisons doivent être poursuivies pour créer un réseau secondaire dense et performant qui permette aussi de soulager les axes principaux, comme par exemple :

- la Rue Bois Arouna au niveau du Parc Lindor ;
- la Liaison Avenue Morne Coco - RD 23 ;
- la liaison Giratoire A. Tablon / Lycée Lama-Prévot ;
- les liaisons des impasses notamment au niveau des flancs de la Montagne de Rémire.

ENJEU 3 : NECESSITE DE CREER UN RESEAU DE LIAISONS DOUCES / TRANSPORTS EN COMMUN ORGANISE ET PERFORMANT

Le développement des transports en commun en site propre :

Le développement et l'amélioration de l'offre sont des variables essentielles pour soulager le trafic. La mise en place d'une réelle offre de Transports en Communs en Site Propre (TCSP) est étudiée au niveau de la CACL. La réalisation d'un Plan de Déplacement Urbain (PDU) sur les 6 Communes a débuté en 2011, avec comme hypothèses de départ :

- la prévision d'une gare routière par Commune (zone du Moulin à Vent/ Mairie pour Rémire-Montjoly) ;
- la création d'un pôle multimodal sur Cayenne.

La nécessité de prévoir des liaisons douces :

Il est nécessaire de s'engager dans l'aménagement des axes principaux, Routes de Rémire et de Montjoly en priorité, avec la mise en place de cheminements piétons et cycles pour :

- proposer une alternative à la voiture pour des déplacements de proximité sécurisés (commerces, services,...) ;
- affirmer les centres de vie, comme les bourgs de Rémire et de Montjoly.

Une réflexion est par ailleurs à mener pour mailler les quartiers par la mise en place de liaisons douces, afin de faciliter les échanges. Celle-ci doit être notamment portée sur le développement de liens pour les trajets de proximité et notamment les trajets domicile - école - espaces de loisirs. L'utilisation des canaux, en particulier le Canal Nord-Sud, comme supports est à envisager.

Le développement des sentiers de randonnées et de promenades, pour la découverte du patrimoine de la Commune.

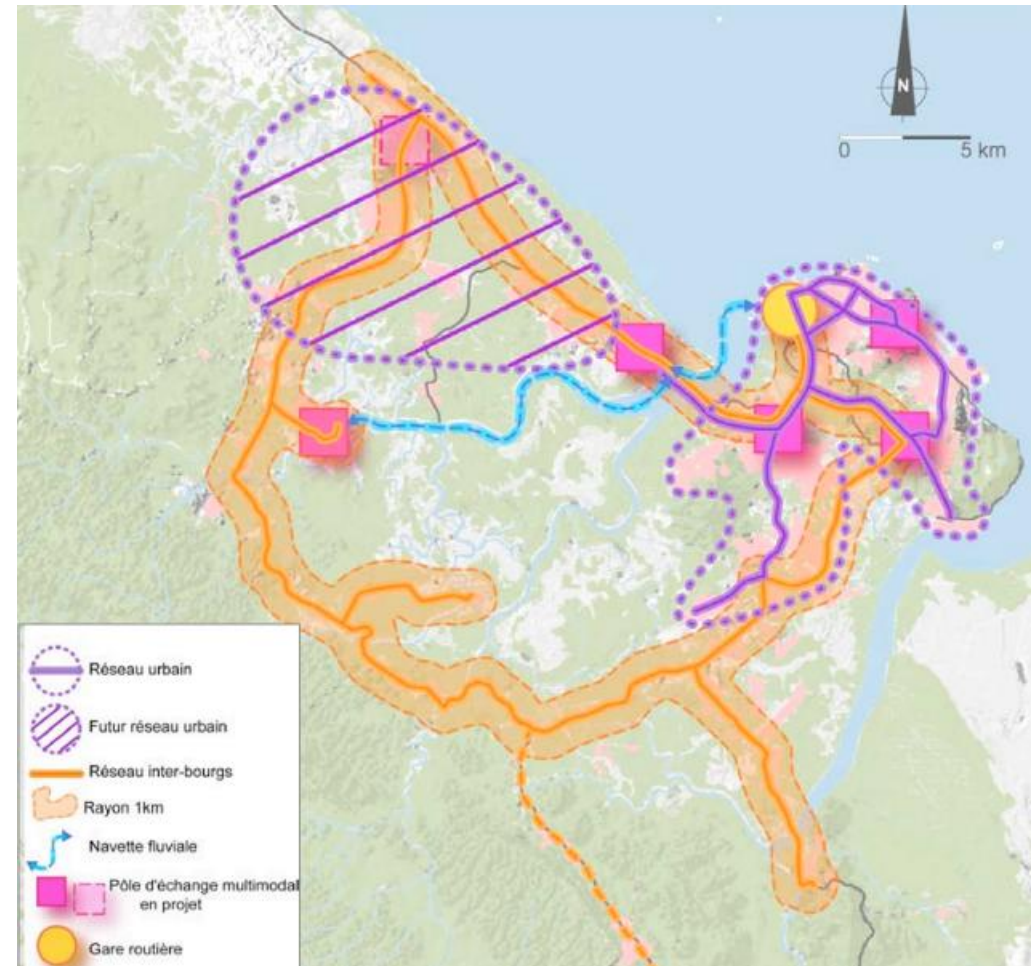
3. CE QUE DIT LE SCOT

Organiser l'espace autour d'un réseau de voiries hiérarchisées

- Des voies de transit : liaisons principales entre les bourgs et les différentes villes, privilégiées pour le trafic automobile. **Sur la Commune de Rémire-Montjoly, il s'agit de la RD 23 depuis le sud jusqu'au giratoire de Califourchon, puis la RD 24 (Matourienne) jusqu'au giratoire Adélaïde Tablon.** Des accès à la RD 24 depuis Matoury devront être améliorés pour favoriser l'utilisation de cette voie.
- Des voies urbaines : desserte des zones agglomérées, destinées à tous les modes de transport. Les voies urbaines principales, appelées boulevards urbains, feront l'objet d'un traitement qualitatif particulier. Sur Rémire-Montjoly :
 - **Traitement des voies principales de Rémire / Cayenne en voie urbaine.**
 - RD 23 avec un traitement particulier : **doublage de la voie depuis Dégrad des Canes, avec une alternance des séquences à caractère urbain / voie rapide.**
 - Compléter le réseau au Sud de Rémire-Montjoly pour favoriser le maillage et la desserte des quartiers.
 - Itinéraire qualitatif avec un traitement paysager spécifique sur la Route des Plages.

Cohérence entre urbanisation et création de dessertes en transports collectifs

- Améliorer la desserte du territoire : Les zones d'emploi, de commerces et de services devront **se situer à moins d'1 km d'un arrêt de transport collectif.**
- Structurer le réseau, avec notamment la **mise en place d'un réseau urbain desservant la zone urbanisée des Communes de Cayenne, Rémire-Montjoly et Matoury.**
- Création de pôle d'échanges multimodaux aux abords de Cayenne : **carrefours Suzini et Adélaïde Tablon.**



UNE POPULATION MAJORITAIREMENT JEUNE, DONT LA STRUCTURE ET LES BESOINS EVOLUENT

1. UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE AUX IMPACTS IMPORTANTS

1.1. REMIRE-MONTJOLY, D'UNE COMMUNE DE TAILLE MODESTE A UN POLE URBAIN MAJEUR EN 15 ANS

La Commune de Remire-Montjoly a connu une croissance démographique très importante sur l'ensemble de la période.

La période 1974-1990 marque un tournant dans le développement de la Commune puisqu'en 15 ans, elle a quasiment quadruplé sa population.

En 1967, Remire-Montjoly était une petite Commune d'environ 2000 habitants, fonctionnant avec les anciens bourgs de Remire et de Montjoly ainsi que leurs extensions pavillonnaires les plus proches.

Dès 1982, la Commune connaît une véritable explosion démographique en raison, notamment, de l'attrait de ce territoire par rapport à la ville de Cayenne manquant d'espace et pratiquant des loyers relativement élevés. Remire-Montjoly devient dans les années 1990 une ville de plus de 11 000 habitants, satellite de Cayenne, et très attractive d'un point de vue résidentiel en raison notamment du cadre de vie qu'elle propose.

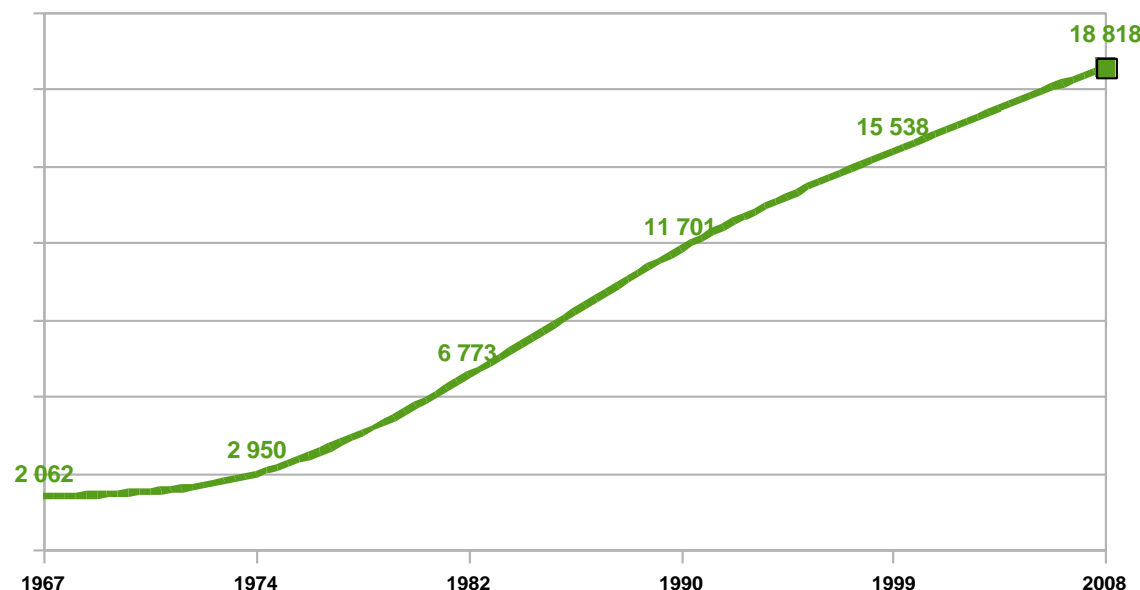
En 2008, la Commune avait atteint plus de 19 000 habitants et poursuit jusqu'à aujourd'hui cette tendance, le seuil des 20 000 habitants étant dorénavant dépassé.

Cette croissance exponentielle a engendré diverses conséquences tant sur l'équilibre social, économique qu'environnemental du territoire.

Jusque dans les années 1990, Remire-Montjoly présentait le profil d'une Commune d'accueil avec un solde migratoire qui constituait le moteur de la croissance démographique. Depuis les années 1990, ce statut de Commune d'accueil semble se stabiliser, puisque c'est le solde naturel qui vient soutenir le solde migratoire. La croissance de la population est donc également liée aux naissances et non plus principalement à l'installation d'une nouvelle population sur le territoire.

	1967	1974	1982	1990	1999	2008
POPULATION	2 062	2 950	6 773	11 701	15 538	18 818
TAUX DE VARIATION sur la période		43%	130%	73%	33%	21%
TAUX DE VARIATION annuel moyen		5,2%	11,9%	7,1%	3,2%	2,3%

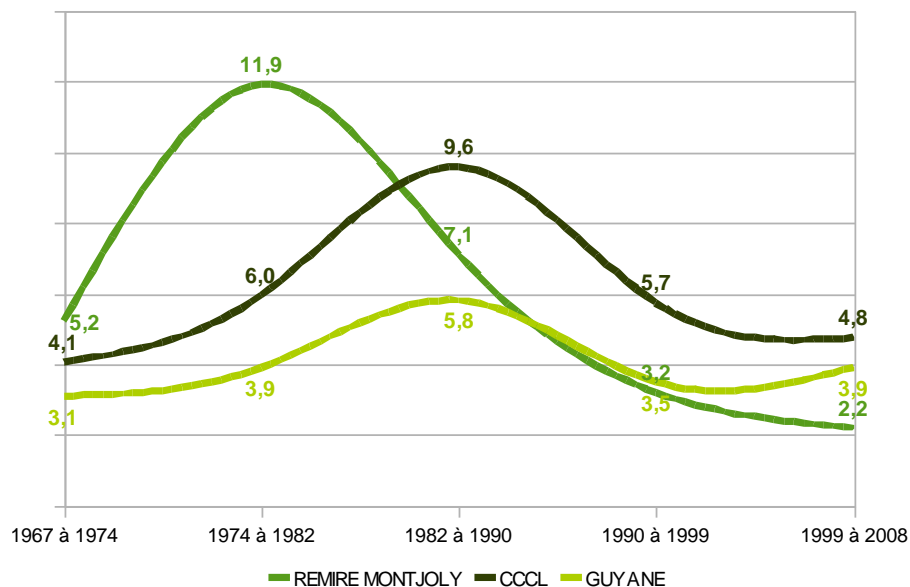
EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE ENTRE 1967 ET 2008



	1967 à 1974	1974 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008
- due au solde naturel en %	+2,0	+1,6	+2,0	+1,9	+1,5
- due au solde migratoire en %	+3,3	+10,3	+5,1	+1,3	+0,7
TOTAL	+5,3	+11,9	+7,1	+3,2	+2,2

1.2. REMIRE-MONTJOLY, UNE EVOLUTION INFLUENCEE PAR CELLE DE CAYENNE

VARIATION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION



Le prix du foncier et des locations mais aussi la pénurie de terrains sur l'île de Cayenne ont conduit les Communes plus éloignées des pôles urbains à se développer dans les années 1990.

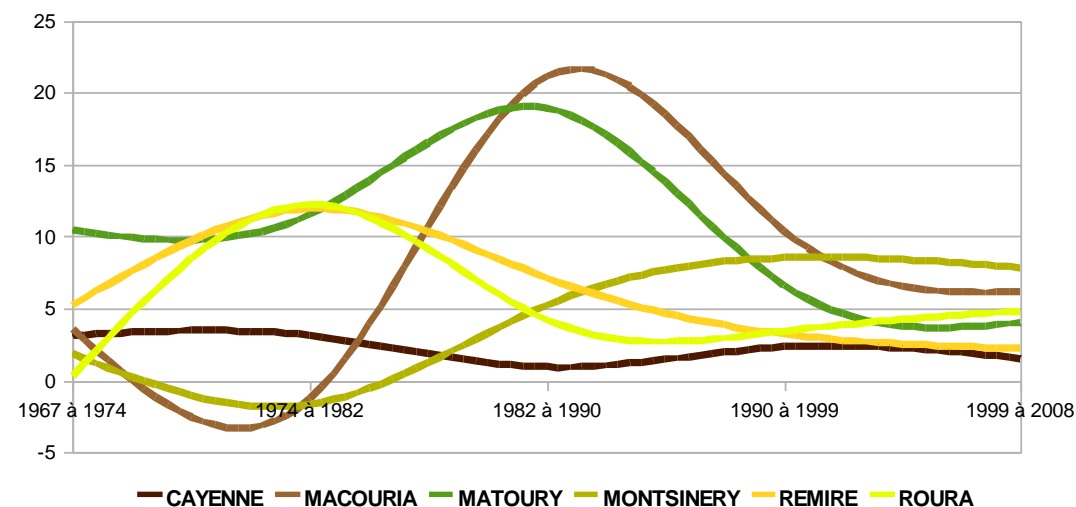
Aujourd'hui, les écarts tendent à diminuer. Rémire-Montjoly et Cayenne affichent les croissances les plus basses avec des taux aux alentours de 2.5 %/an. Macouria, Matoury, Montsinéry-Tonnégrande et Roura tendent à se rejoindre avec des taux compris entre 4 et 8 %.

Les graphiques ci-dessus permettent de replacer la situation de Rémire-Montjoly au sein de son contexte géographique et administratif.

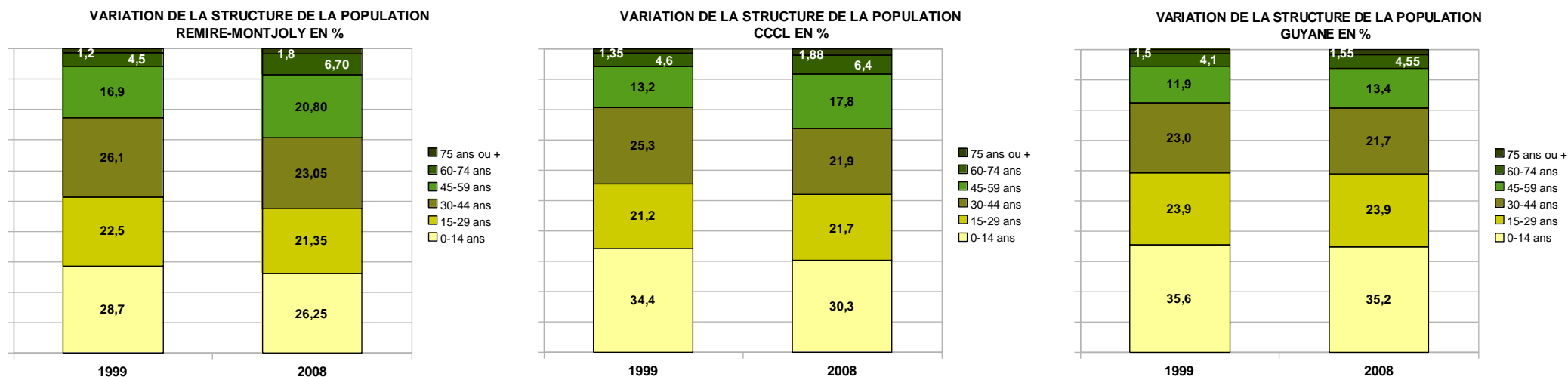
On constate que la Commune a bénéficié d'une croissance très précoce et très intense par rapport aux tendances départementales et locales, liée à sa position limitrophe de Cayenne qui a engendré un développement rapide de la population.

Lorsqu'on observe plus précisément les différentes Communes de la CACL, on constate que les territoires de Roura, Rémire-Montjoly et Cayenne connaissent des tendances similaires avec un taux de croissance démographique élevé entre 1974 et 1990. A partir de 1990, les taux de croissance de ces Communes se stabilisent et ce sont Macouria et Matoury qui, à leur tour, se distinguent (urbanisation qui se diffuse en périphérie de l'île de Cayenne, en raison du prix des terrains à bâtir notamment).

COMMUNES DE LA CCCL : EVOLUTION DE LA POPULATION



1.3. UNE POPULATION JEUNE, MAIS UNE TENDANCE AU VIEILLISSEMENT QUI SE DESSINE ?



On constate des variations similaires en termes de structure de la population sur l'ensemble du territoire et à toutes les échelles. Globalement, la part des moins de 30 ans reste prédominante avec environ 50 % de la population, mais on constate une baisse entre 1999 et 2008 que ce soit au niveau communal, intercommunal ou départemental. La part des 45-59 ans augmente quant à elle de façon relativement significative.

Les baisses les plus fortes des moins de 30 ans sont enregistrées par les Communes de Roura, de Montsinéry-Tonnegrande et de Rémire-Montjoly.

	Part des moins de 30 ans en 1999	Part des moins de 30 ans en 2008	Baisse entre 1999 et 2008
REMIRE-MONTJOLY	51,2	47,6	-3,6
MACOURIA	58,9	56,2	-2,8
ROURA	56,2	52,4	-3,8
CAYENNE	54,5	54,1	-0,5
MONTSINERY	53,8	45,5	-8,4
MATOURY	58,8	56,5	-2,4

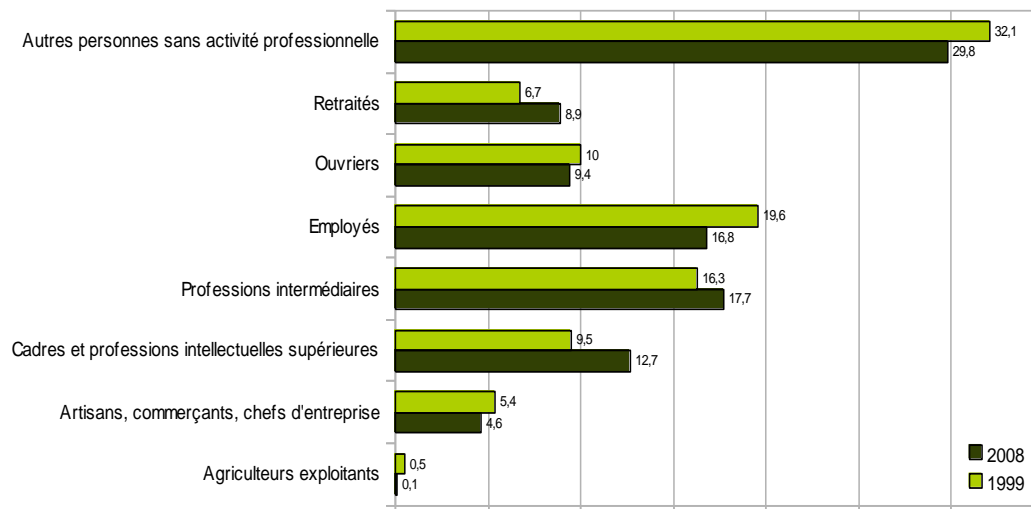
Lorsqu'on replace l'indice de jeunesse de la Commune au sein de son contexte, on constate qu'il est faible par rapport à la moyenne du département de la Guyane et de la CACL. La Commune a donc atteint un seuil dans son évolution démographique et commence à stabiliser sa pyramide des âges, par rapport au reste du territoire où la part de population jeune reste largement prédominante.

Ces tendances nécessitent une anticipation des besoins de la population de Rémire-Montjoly, qu'ils soient à court, moyen ou long terme. Il est probable de voir apparaître sur la Commune une augmentation des classes d'âge intermédiaires ayant des besoins différents en termes de logements, de services ou bien encore d'équipements.

Pour autant, si Rémire-Montjoly souhaite continuer à accueillir des populations jeunes, elle doit également réfléchir à la mise en place d'une offre adaptée de logements, d'équipements scolaires et de petite enfance.

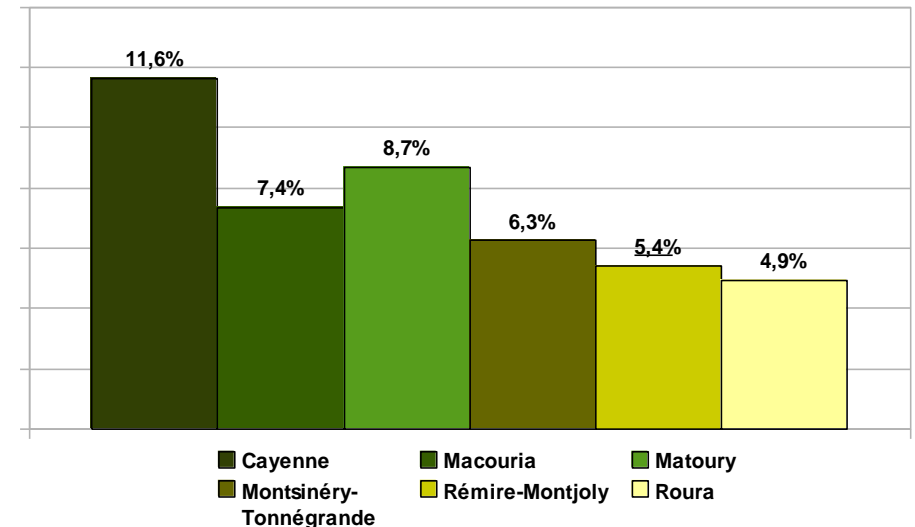
	INDICE DE JEUNESSE
REMIRE MONTJOLY	4,4
GUYANE	7,5
CCCL	5,1

1.4. UNE STRUCTURE DE LA POPULATION QUI EVOLUE, UNE POPULATION PLUTOT AISEE



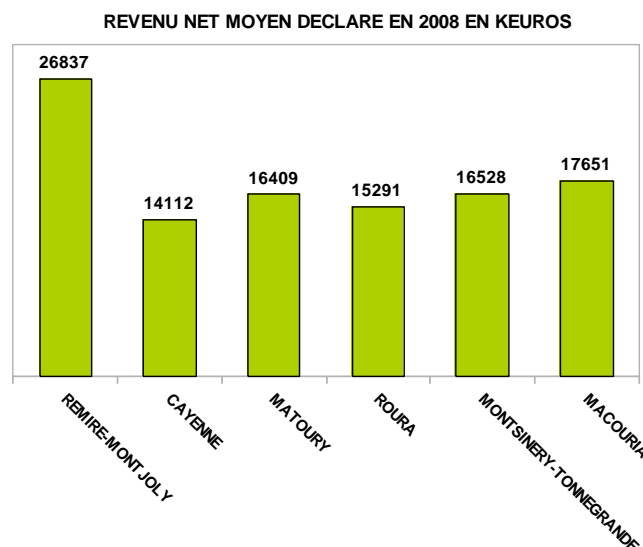
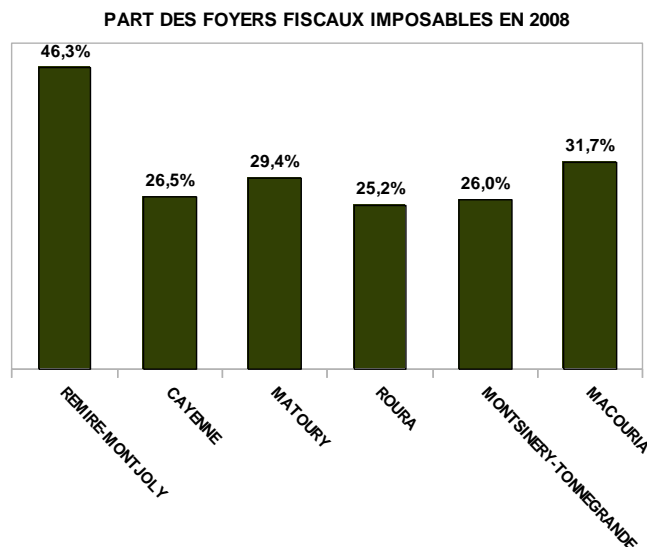
Source : INSEE RGP 2008

Taux de bénéficiaires du RMI en 2007 sur la CCCL



Source : à partir de données de la CAF

On observe une forte croissance de la population des cadres et professions intellectuelles supérieures entre 1999 et 2008 (13 % de la population) ainsi que des retraités et des professions intermédiaires. La population communale accueille donc une plus forte proportion d'habitants bénéficiant d'une situation professionnelle relativement favorable, ce qui induit des revenus d'un bon niveau. Si l'on compare avec la Commune de Cayenne, les cadres représentent, en 2008, 4,6 % de la population et n'ont quasiment pas augmenté par rapport à 1999.



On constate que sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, Rémire-Montjoly fait partie des Communes accueillant le taux de RMIstes le plus faible. Cette situation peut sembler paradoxale au regard des conditions des Communes limitrophes, et notamment de Cayenne qui accueille une part de RMIstes forte.

D'un point de vue des revenus, on constate également que près de la moitié des foyers fiscaux est imposable sur Rémire-Montjoly. Sur le reste du territoire de la CACL, le taux de foyers fiscaux imposés se situe à 25,2 % pour Roura, 31,7 % pour Macouria et 26,5 % pour Cayenne.

La population de Rémire-Montjoly apparaît donc sensiblement plus aisée que celle des Communes de la CACL et a fortiori que la moyenne guyanaise.

Bien qu'elle soit proche de Cayenne et subisse son influence en ce qui concerne la croissance de population notamment, on constate que Rémire-Montjoly accueille les catégories sociales les plus privilégiées. Ce phénomène s'explique en partie par la qualité de vie du territoire communal (cadre naturel, prédominance de la maison individuelle,...). Rémire-Montjoly présente donc au sein de l'intercommunalité un profil assez atypique de « banlieue aisée et résidentielle » de Cayenne.

De plus, on constate qu'environ 13 % de la population communale de 2008 habitait en France métropolitaine dans les 5 années auparavant, ce qui implique soit un retour de locaux sur le territoire guyanais, soit une certaine attractivité résidentielle et professionnelle pour les métropolitains.

	2008	%
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant	17 266	100,0
Le même logement	9 406	54,5
Un autre logement de la même commune	2 403	13,9
Une autre commune du même département	2 341	13,6
Un autre Dom	311	1,8
En France métropolitaine	2 276	13,2
Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	529	3,1

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

1.5. CE QU'EN DISENT LE PLH ET LE SCoT

L'objectif du PLH, conformément au SCoT, est de pouvoir répondre aux besoins en logements des 147 000 habitants attendus sur le territoire de la CACL d'ici 2015.

	Nombre d'habitants estimés en 2008	Objectifs population en 2015	Taille des ménages estimée en 2015	Nombre de résidences principales estimé en 2015
Cayenne	59 000	62 000	2,85	21 755
Macouria	7 500	17 000	3,4	5 000
Matoury	28 000	35 000	3,4	10 295
Montsinéry-Tonnégrande	2 000	4 500	3,6	1 250
Rémire-Montjoly	18 000	24 000	2,9	8 275
Roura	3 000	4 500	3,8	1 185
CACL	117 500	147 000	3,04	47 460

Sur la période du SCoT et à l'échelle de la CACL, il faut offrir un parc d'environ 50 000 logements pour une population totale de 147 000 habitants en 2015. En 2025 et d'après les projections établies, la population attendue sur la Communauté d'Agglomération est de 275 000 habitants.

Pour la Commune de Rémire-Montjoly, ces chiffres semblent en deçà de la réalité au regard de l'évolution récente. Ce sont en effet environ 500 logements qui ont été autorisés en 2009 et plus de 600 en 2010². Cette tendance n'est pas soutenable et se heurterait rapidement aux contraintes géographiques du territoire. Elle témoigne cependant d'une dynamique particulièrement forte, attisée par des considérations fiscales et une démographie toujours vigoureuse.

Ainsi, les estimations du SCoT semblent conformes à l'évolution connue entre les années 1999 et 2008, mais il semble qu'il y ait eu une forte reprise de la construction sur la Commune entre 2008 et 2012, laquelle doit être prise en compte au niveau intercommunal.

²

Rapport du Service Planification Connaissance Evaluation – Avril 2011 - La construction neuve en Guyane 2009/2010.

2. ...GENERANT DES BESOINS EN LOGEMENTS NOUVEAUX...

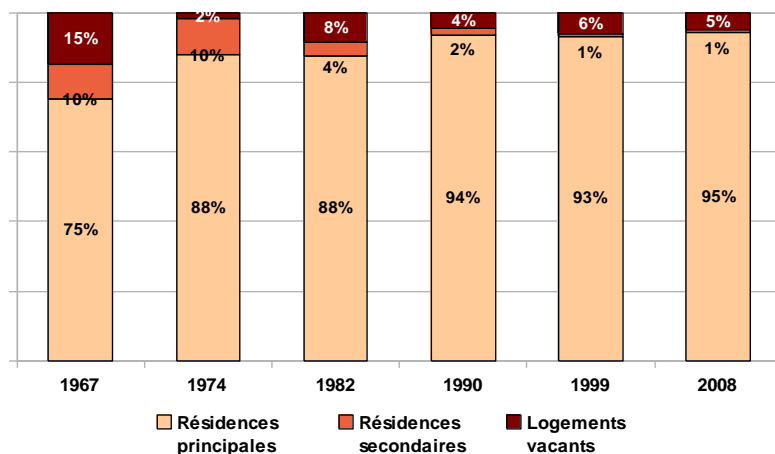
2.1. REMIRE-MONTJOLY : COMMUNE RESIDENTIELLE DE L'ÎLE DE CAYENNE

On constate de manière générale une très forte prédominance des résidences principales sur le territoire d'étude avec des taux allant de 80 % pour Montsinéry-Tonnégrande, à 95 % pour Rémire-Montjoly et Cayenne. Ainsi, la Commune fait apparaître de manière très prononcée son profil résidentiel et une structure du parc quasi identique à celle de la préfecture de département.

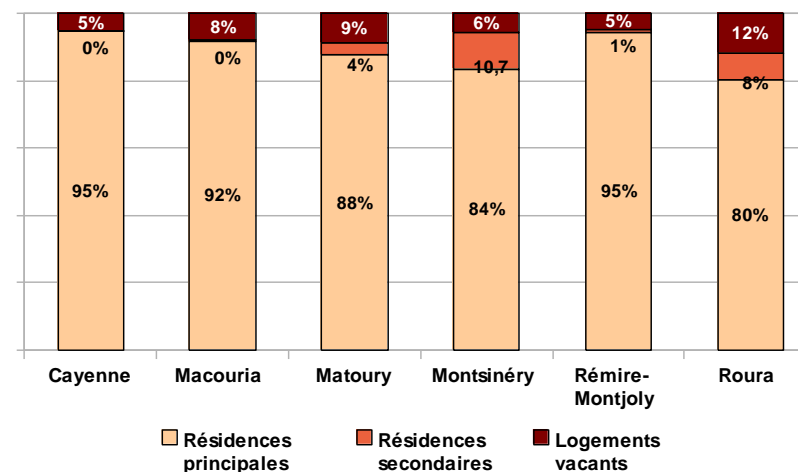
	1967	1974	1982	1990	1999	2007
Ensemble	679	827	2 164	3 712	5 265	6 164
Résidences principales	511	729	1 900	3 481	4 915	5 844
Résidences secondaires	69	85	85	69	45	52
Logements vacants	99	13	179	162	305	267

Le taux de vacance de Rémire-Montjoly est le plus faible de la CACL avec 4,6 % du parc. Il est généralement admis que des taux aux alentours de 5 à 6 % permettent une évolution et un renouvellement du parc plus confortable. Cela signifie que la Commune ne possède pas, dans son parc actuel, la possibilité de réinjecter des logements (après réhabilitation le plus souvent puisqu'il s'agit du parc existant) afin de couvrir des besoins rapidement. Elle doit donc se tourner vers la construction neuve pour répondre aux besoins des nouveaux arrivants.

EVOLUTION DES CATEGORIES DE LOGEMENTS SUR REMIRE MONTJOLY
ENTRE 1967 ET 2008



CATEGORIES DE LOGEMENT EN 2008 SUR LES COMMUNES DE LA CCCL



Source : données INSEE RGP 2008

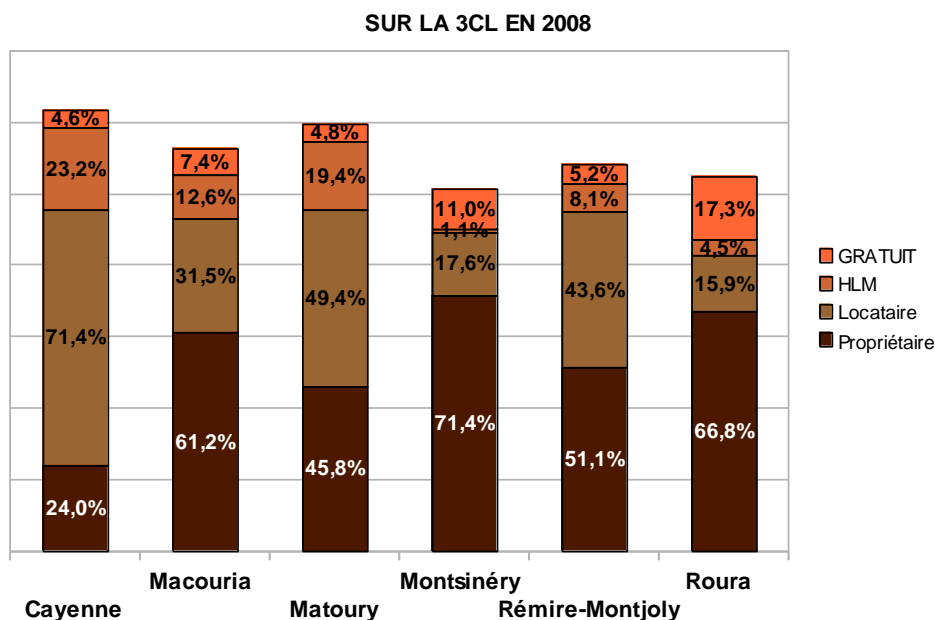
La situation est identique sur Cayenne qui affiche un taux de vacance de 5 % et ne peut donc pas non plus absorber les besoins en logements au sein de son parc existant. En revanche, les autres Communes de la CACL affichent des taux de vacance relativement élevés entre 6 % et 10 % qui indiquent que des réhabilitations sont possibles, voire prioritaires, pour accueillir de nouveaux habitants.

2.2. UN PARC DE LOGEMENT SOCIAL A DEVELOPPER

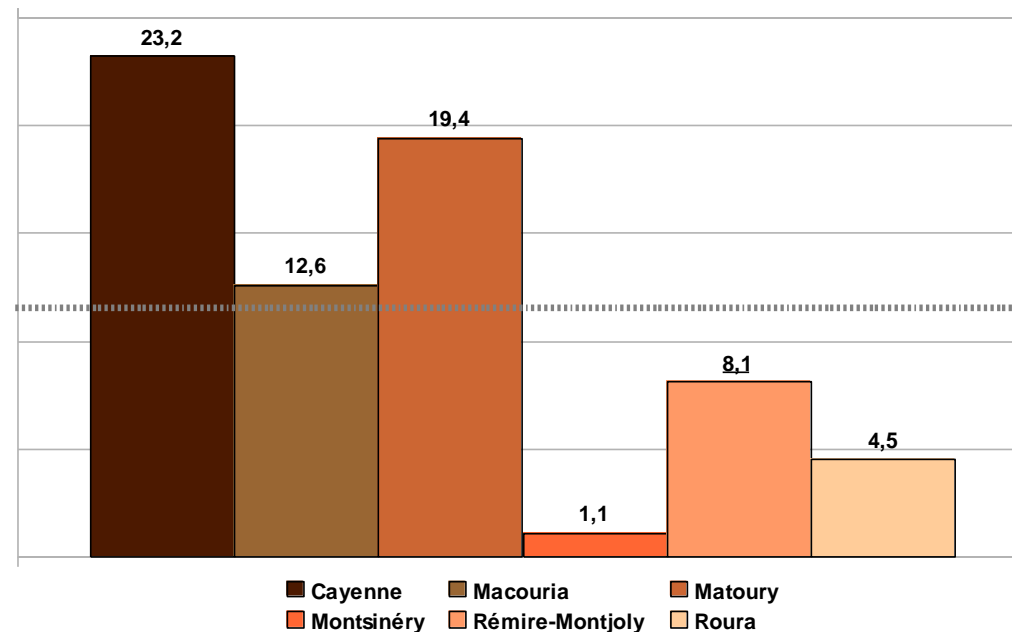
L'étude de l'occupation du parc de logements fait apparaître une forte proportion de locataires sur l'ensemble de la CACL (entre 15 % et 60 %). Sur Rémire-Montjoly, l'occupation du parc de résidences principales est plus équilibrée, avec environ 50 % de propriétaires en 2008. On constate à ce niveau également des différences de profil entre Rémire-Montjoly et Cayenne, qui bien que voisines, n'accueillent pas les mêmes typologies d'habitats et d'habitants.

Cette disparité s'observe également sur le parc de logements sociaux pour lequel on relève de forts écarts entre les Communes. Les données INSEE de 2007 montrent un important déficit sur la Commune de Rémire-Montjoly dont la part de logements sociaux représente moins de 10 % du parc total. La moyenne des logements HLM sur la CACL se situe aux alentours de 11,5 %. Or, c'est la seule Commune, au moment de la réalisation du diagnostic et avec celle de Cayenne, qui est soumise aux obligations de la loi SRU, soit 20 % de logements sociaux, et aujourd'hui Rémire-Montjoly est loin des objectifs fixés. Cependant, des efforts importants ont été faits récemment, notamment dans le secteur d'Attila-Cabassou ou à l'occasion de l'opération du Clos de Montjoly.

COMPARAISON DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION



COMPARAISON DU PARC HLM DE LA CCCL EN 2008



Source : Données INSEE RGP 2008

Un recensement précis des logements sociaux effectué par l'ARUAG et la DDTM en 2010 fait apparaître sensiblement les mêmes chiffres que ceux de l'INSEE. **Rémire-Montjoly accueille 10 opérations, pour 563 logements sociaux (655 logements sociaux au 1^{er} janvier 2013), soit 8,8 % du parc de résidences principales en 2008. Des efforts récents et importants sont toutefois à noter puisque 976 logements sociaux étaient recensés au 1^{er} janvier 2015.**

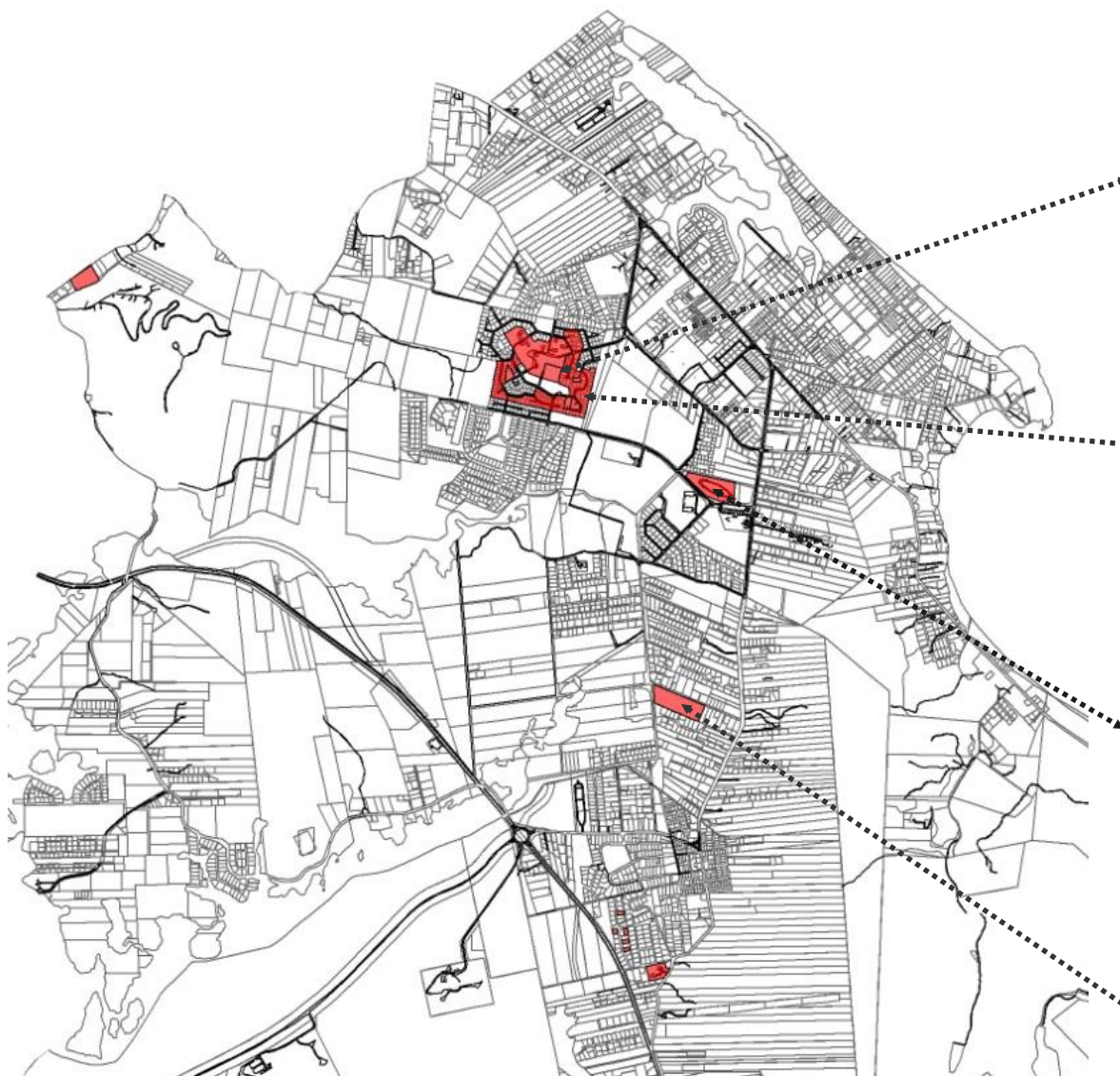
Le détail fait apparaître plusieurs constats :

- Le parc est principalement détenu par la Société Immobilière de Kourou.
- Un peu plus de la moitié du parc social est constituée de logements collectifs.
- L'opération la plus importante est celle des Âmes Claires.
- **Seules 2 opérations sont récentes (2004 et 2008 avec les opérations Tarzan et Pruniers). Les efforts postérieurs à 2012 ne sont cependant pas intégrés au recensement qui suit (certains programmes significatifs sont en cours de livraison).**
- **La grande majorité des logements sociaux est composée de T4 et l'on trouve peu de petits logements (T1 et T2).**

OPERATEUR	NOM OPERATION	DATE LIVRAISON	IND T1	IND T2	IND T3	IND T4	IND T5	COLL T1	COLL T2	COLL T3	COLL T4	COLL T5
SIMK	48ILM REMIRE	1994		10	10	14	14					
SIGUY	POINTE MAHURY	1991				6						
SIGUY	PRUNIER	2008			26	50						
SIMK	TARZAN	2004								14	10	
SIMK	LES PERVENCHES	1995							1	12	15	
SIMK	AMES CLAIRES – LES JUMELLES	1987		2	13							
SIMK	FOYER SOLEIL	1984						12	13			
SIMK	AMES CLAIRES – INDIVIDUEL	1981			10	61	11					
SIMK	AMES CLAIRES – COLLECTIFS	1982						1	62	22	101	68
SIMK	BEAUREGARD	1977			3	2						
NOMBRE DE LOGEMENT PAR TAILLE			0	12	62	133	25	13	76	48	126	68
TOTAL LOGEMENT PAR CATEGORIE			232					331				
TOTAL LOGEMENT SOCIAUX			563									
% DE LOGEMENT PAR TAILLE			0%	5%	27%	57%	11%	4%	23%	15%	38%	21%
% LOGEMENT PAR CATEGORIE			41%					59%				

Source : Atlas du logement social - extrait Rémire-Montjoly (ARUAG - DEAL, 2010)

Extrait photographique et carte de localisation des opérations de logements sociaux
Atlas du logement social - extrait Rémire-Montjoly (ARUAG - DEAL, 2010)



Opération Les Âmes Claires - Individuel - 1981



Opération Les Âmes Claires / Les Jumelles - 1987



Opération Les Pervenches - 1995



Opération Les Pruniers - 2008



2.3. DES BESOINS INSUFFISAMMENT COUVERTS PAR LA PRODUCTION ACTUELLE DE LOGEMENTS : UN HABITAT ILICITE QUI PERSISTE, VOIRE QUI SE DEVELOPPE DANS CERTAINS SECTEURS

L'étude CODRA réalisée en 2005 fait apparaître un besoin de 3000 logements par an à l'échelle de la Guyane. Aujourd'hui, environ 1000 logements sont produits par les circuits légaux et 1000 logements sont assurés dans le cadre de l'habitat illicite, faute d'une production suffisante ou adaptée pour couvrir les besoins de la population.

Sites	Logements illicites 2004	Population	Logement illicite en % de la CCCL	Population des logements en % sur la CCCL
Total Cayenne	868	2957	17%	17%
Total Macouria	1262	4412	25%	25%
Total Matoury	1911	6686	38%	38%
Total Montsinéry	243	848	5%	5%
Total Rémire-Montjoly	411	1598	8%	9%
Total Roura	380	1328	7%	7%
Total CCCL	5075	17829	100%	100%

Source : ARUAG – Les zones d'habitat illicite sur le littoral guyanais, Août 2004,

En revanche, à l'échelle communale, on constate que les logements illicites sur Macouria atteignent la moitié de son parc et accueillent plus de la moitié de sa population communale. Roura et Montsinéry sont également très touchées par ce type d'habitat.

Rémire-Montjoly, avec Cayenne, fait partie des Communes les moins concernées par ce phénomène, avec moins de 10 % de son parc et de sa population.

Le tableau ci-dessous montre globalement un développement de cet habitat informel localisé sur des sites précis.

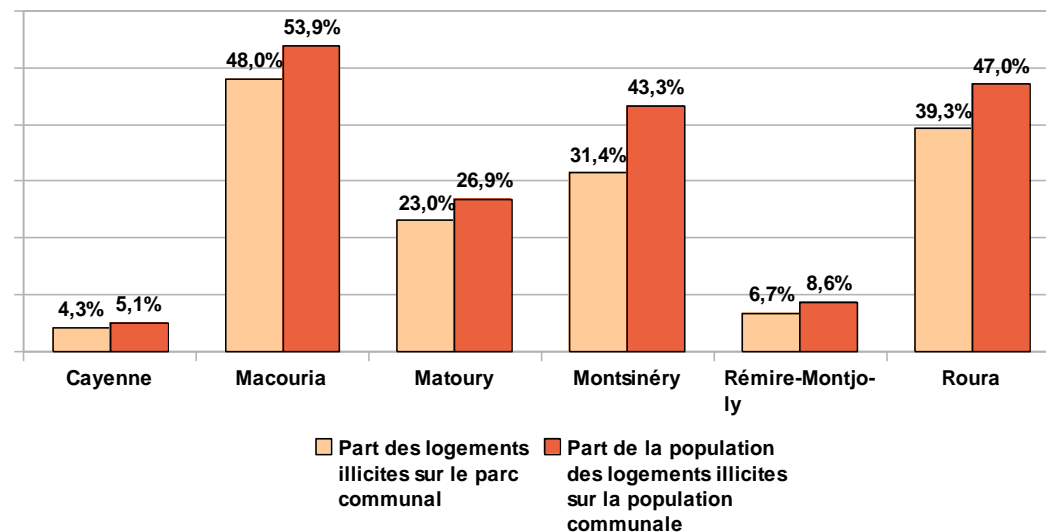
Source : Données INSEE RGP 2008

L'étude du PLH fournit des données précises sur l'habitat illicite, à l'échelle de la CCCL et de la Commune.

Une étude menée par l'ARUAG sur les zones d'habitat illicite montre l'importance du parc et de la population que ces zones accueillent sur la Communauté d'Agglomération.

A l'échelle intercommunale, on constate que c'est la Commune de Matoury qui accueille la part la plus importante de l'habitat illicite puisque près de 40 % des logements illicites de la CCCL sont localisés sur cette Commune. Rémire-Montjoly accueille moins de 10% du total des logements illicites de la CCCL.

HABITAT ILICITE : LOGEMENT, POPULATION



Sites	Logements illicites 1999	Logements illicites 2001	Logements illicites 2004	Population	Logement illicite en % de la CCCL	Population des logements illicites en % sur la CCCL
Chemin Morne Coco	9	13	15	52		
Mont Cabassou	8		8	28		
Palika	97	119	119	416		
Pointe Mahury	31	37	41	143		
Poncel	12		12	42		
Pont la croix	46	52	52	180		
Raban	5		5	17		
Rorota	13		14	49		
Route des plages	19	30	33	115		
Route du Dégrad	51		52	182		
Port Dégrad des cannes	16	32	37	129		
Piste Tarzan	22		23	245		
Total Remire-Montjoly	329	283	411	1598	8%	9%

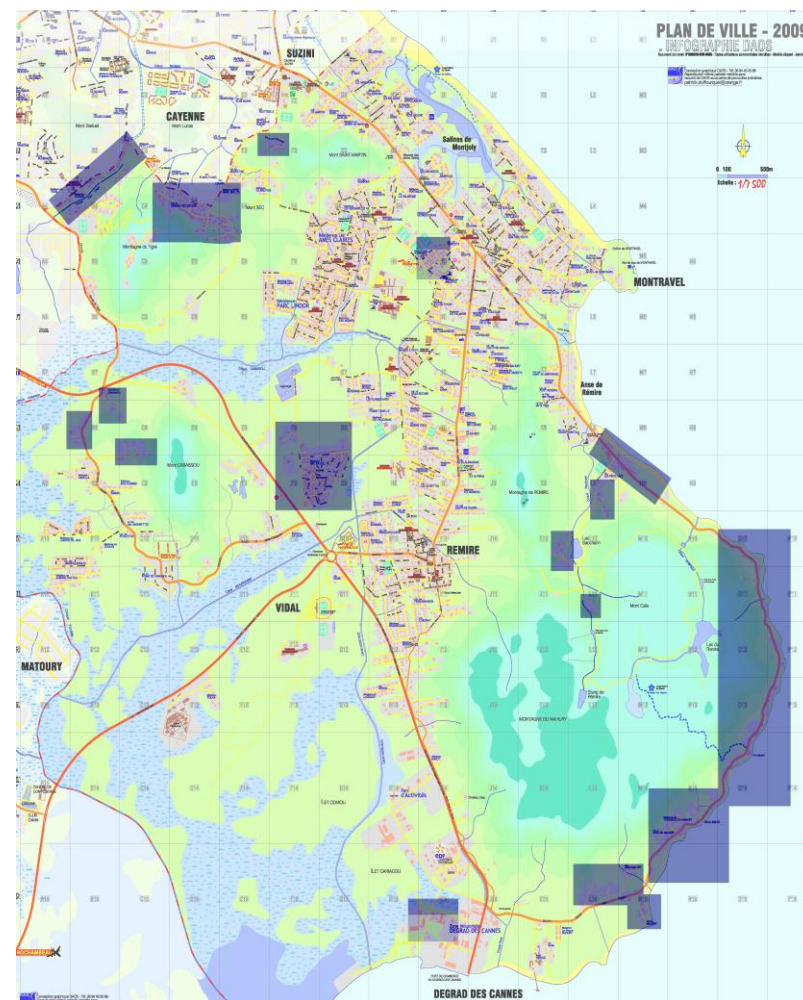
Source : ARUAG – Les zones d'habitat illicite sur le littoral guyanais, Août 2004,

L'enjeu est bien le devenir de ces espaces d'habitat illicite, notamment dans le cadre du PLU, que ce soit en termes réglementaire, mais surtout en termes d'équipements et de réseaux, de lien avec les quartiers existants ou bien encore d'espaces publics,...

Certains espaces accueillent de l'habitat illégal diffusé dans des secteurs sensibles d'un point de vue naturel, paysager ou au regard des risques (littoral, monts ou sites industriels avec des implantations au sein de la zone d'activités de Dégrad des Cannes,...).

D'autres, en revanche, constituent des quartiers à part entière comme le Hameau des Encens, frontalier de Cayenne ou encore la Résidence Arc-en-ciel en cours de requalification avec le concours de la Commune et de la SIGUY.

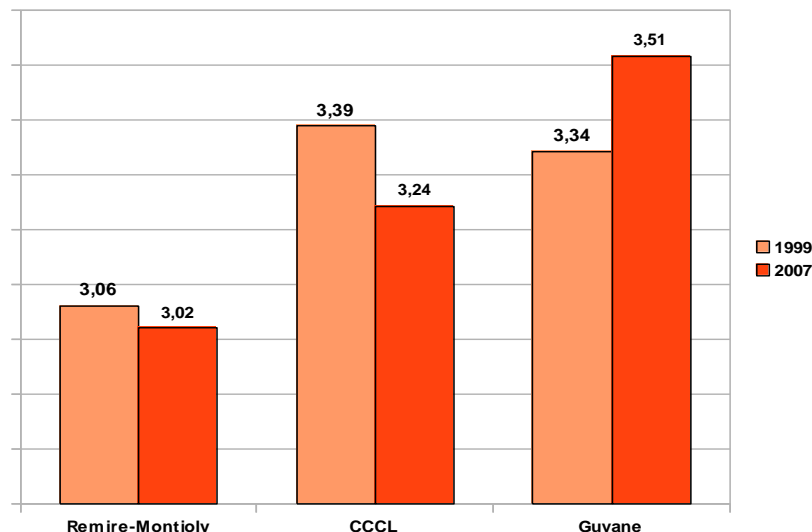
Par ailleurs, on constate sur la période étudiée une croissance du nombre de logements sur certains quartiers (zone industrielle de Dégrad des Cannes, Les Manguiers), ce qui démontre que ce type d'occupation du sol se pérennise localement en dépit des contraintes et difficultés qu'il génère.



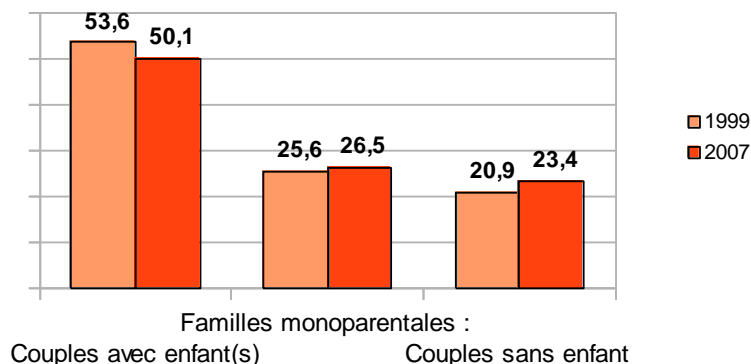
Réalisation G2C – Fond de plan Patrick Duffourquet, Infographie DAOS.

2.4. DES TENDANCES QUI EVOLUENT : COMMENT REPOUDRE AUX NOUVEAUX BESOINS QUI EMERGENT ?

EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES ENTRE 1999 ET 2007



REMIRE-MONTJOLY (1999-2007)



Source : INSEE – RGP 2008

REMIRE-MONTJOLY	2007	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	3,9	3,7
- maison	4,1	4,0
- appartement	2,9	2,9

GUYANE	2007	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	3,5	3,3
- maison	3,7	3,6
- appartement	2,9	2,9

On constate une **stagnation de la taille des ménages sur la Commune de Remire-Montjoly**, à l'inverse de la tendance départementale, ce qui est à mettre en relation avec la récente tendance au vieillissement de la population précédemment décrite.

On remarque également une croissance des familles monoparentales et des couples sans enfants, ce qui traduit plus concrètement par une augmentation des besoins en plus petits logements.

Pour autant, les logements sur la Commune sont de grande taille avec une moyenne de 4 pièces par maison, contre 3,6 pour l'ensemble de la Guyane. **En effet, plus de 60 % des logements de Remire-Montjoly font 4 pièces ou plus, contre moins de 45 % pour la Guyane et en 2007.**

Ce constat conduit à **s'interroger sur l'adéquation entre l'offre communale de logements et les besoins de la population** à l'heure actuelle, mais plus particulièrement pour les années à venir.

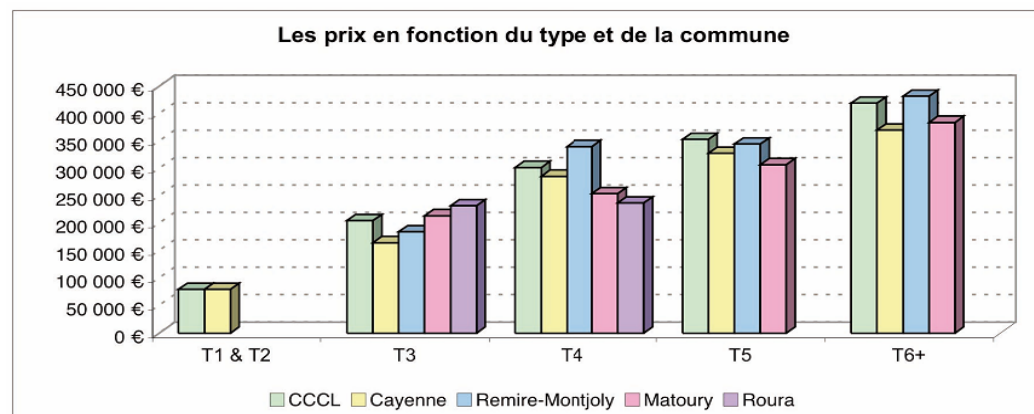
L'étude du marché immobilier sur la Commune réalisée dans le cadre du PLH, souligne par exemple la forte demande en T3 alors que l'offre est fortement orientée sur les T4 et T5. Le marché de **Remire-Montjoly est également fortement porté par les biens de standing avec 32 % des offres constitués par des maisons avec piscine** (contre 21 % à Cayenne et 17 % à Matoury).

2.5. UN FONCIER DIFFICILEMENT ACCESSIBLE A L'ORIGINE D'UNE FAIBLE MIXITE SOCIALE ?

A l'accession, le PLH fait apparaître des niveaux de prix allant du simple au double pour un même bien sur les Communes de la CACL.

Rémire-Montjoly fait partie du « Triangle d'Or » (zone comprenant Montjoly / Baduel / Montabo) qui affiche une moyenne allant de 250 000€ à 350 000€ alors que le segment de solvabilité d'une grande partie de la population se situe aux alentours de 200 000 € et qu'environ la moitié des ménages (à l'échelle de la CACL) pourrait être éligible au LES (plafond de ressources correspondant au logement très social).

On remarque ainsi que Rémire-Montjoly, pour des biens équivalents à ceux des autres Communes, affiche systématiquement des prix plus élevés et que tout un segment du marché, à savoir les T1 et les T2, n'a pas été renseigné étant donné la carence de ce type d'offre.



Source : graphique extrait du PLH, source annonce immobilières 2008

Étant donné :

- de fortes contraintes au regard des risques naturels à l'origine d'une offre foncière relativement limitée ;
 - la quasi exclusivité de la maison individuelle (80 % du parc de logements de la Commune est constitué de maisons, contre 67 % en moyenne pour la Guyane) qui implique une consommation d'espace importante ;
 - le contexte socio-économique de la Commune et de la CACL qui fait apparaître un besoin émergent en logement de type T3 et en locatif, locatif social voire très social ;
 - le développement de l'habitat illicite qui répond à un besoin spontané non couvert par l'offre proposée.
- Il semble important, même si la Commune conserve un caractère résidentiel dominant, de s'interroger sur une plus grande diversification, tout au moins sectorielle, de l'offre en logements.

2.6. CE QUE DIT LE PLH (2008-2015) : DES OBJECTIFS SUFFISANTS ?

- **UN PREMIER OBJECTIF QUANTITATIF : LA CONSTRUCTION DE 13 450 LOGEMENTS À L'HORIZON 2015, SOIT 1 920 LOGEMENTS EN MOYENNE PAR AN À L'ÉCHELLE DE LA CACL.**
- **UN DEUXIÈME OBJECTIF DE MIXITE, DE DIVERSITÉ ET DE RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE ENTRE LES COMMUNES:**

Rappel évaluation des besoins CODRA		Rappel des objectifs du SCOT	
LLS-LLTS	28%	Locatif aidé	30%
PLS	5%	Locatif privé	10%
LES	20%	Locatif intermédiaire	10%
PTZ	12%	Accession sociale	20%
Privé	34%	Accession privée	30%
		dont initiative individuelle	15%
			Locatif : 50%
			Accession : 50%

Répartition du taux de logements locatifs sociaux à produire par commune

% de logements locatifs sociaux	Cayenne et Matoury	Macouria	Rémire	Roura et Montsinéry
	40%	35%	30%	25%

Macouria représente la commune médiane avec une programmation proportionnelle à celle de l'ensemble de la CCCL

Rémire-Montjoly présentait, lors de l'élaboration du PLH, un **déficit de 345 logements sociaux**. La loi prévoit un rattrapage minimum de 15% de logements sociaux sur trois années. **Le PLH devait donc prévoir un minimum de 52 logements sociaux pour Rémire-Montjoly pour les trois premières années de la programmation, soit 2008-2011.**

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OBJECTIFS DU PLH

	Cayenne		Macouria		Matoury		Montsinéry-Tonnegrande		Rémire-Montjoly		Roura		Total logements en projet		Objectif global PLH CCCL	
LOGEMENTS LOCATIFS	58%	1 137	50%	1 880	58%	1 304	36%	936	45%	540	36%	211	49%	6 007	50%	6 725
Logements locatifs sociaux	40%	784	35%	1 316	40%	899	25%	650	30%	360	25%	146	34%	4 155	35%	4 708
<i>Dont intermédiaire</i>	6%	118	5%	188	6%	135	3%	78	4%	48	3%	18	5%	584	5%	673
<i>Dont à loyer locatif social (LLS)</i>	17%	333	15%	564	17%	382	11%	286	13%	156	11%	64	14%	1 786	15%	2 018
<i>Dont à loyer locatif très social (LLTS)</i>	17%	333	15%	564	17%	382	11%	286	13%	156	11%	64	14%	1 786	15%	2 018
Logements locatifs privés	18%	353	15%	564	18%	405	11%	286	15%	180	11%	64	15%	1 852	15%	2 018
LOGEMENTS EN ACCESSION	42%	823	50%	1 880	42%	944	64%	1 664	55%	660	64%	374	51%	6 346	50%	6 725
<i>Dont accession sociale</i>	13%	255	15%	564	13%	292	19%	494	16%	192	19%	111	15%	1 908	15%	2 018
<i>Dont logement évolutif social (LES)</i>	13%	255	15%	564	13%	292	19%	494	16%	192	19%	111	15%	1 908	15%	2 018
<i>Dont accession privée</i>	16%	314	20%	752	16%	360	26%	676	23%	276	26%	152	20%	2 529	20%	2 690
<i>Dont lots libres</i>	13%	255	15%	564	13%	292	19%	494	16%	192	19%	111	15%	1 908	15%	2 018
Total logements		1 960		3 760		2 248		2 600		1 200		585		12 353		13 450

2.7. CE QUE DIT LE SCOT (2025) : DES OBJECTIFS SUFFISANTS ?

• PRODUIRE DES LOGEMENTS NEUFS

Comme précédemment évoqué, il faudra couvrir un besoin total de 52 000 logements nouveaux pour une population nouvelle de 147 000 habitants environ à l'horizon 2015 et 270 000 habitants en 2025. Les besoins annuels sont croissants : 1 650 logements par an en 2007 - 3 500 par an en 2025. Quelle qu'en soit l'initiative (privée ou publique), le rythme de construction doit être accéléré, y compris à l'échelle intercommunale.

• DEVELOPPER LES PRODUITS LOCATIFS, DONT SOCIAUX

55 % des logements devront être d'initiative publique (organisme HLM et assimilés) et 45% d'initiative privée.

Afin de favoriser le principe de mixité sociale, les opérations d'aménagement d'ensemble d'au moins 100 logements devront comprendre une proportion de logements sociaux ou intermédiaires, locatifs ou en accession, d'au moins 40 %. Sur Rémire-Montjoly et par application du document intercommunal, les extensions urbaines devront dépasser ce seuil. Cette volonté de rattrapage ne doit cependant porter atteinte au caractère résidentiel qui fait l'attrait du territoire de Rémire-Montjoly.

• FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Par des opérations à inscrire dans le cadre de projets urbains d'initiative publique, et des petites opérations sur un ou plusieurs îlots d'initiative publique ou privée.

En favorisant également la réimplantation de fonctions résidentielles dans les centres-villes et les bourgs.

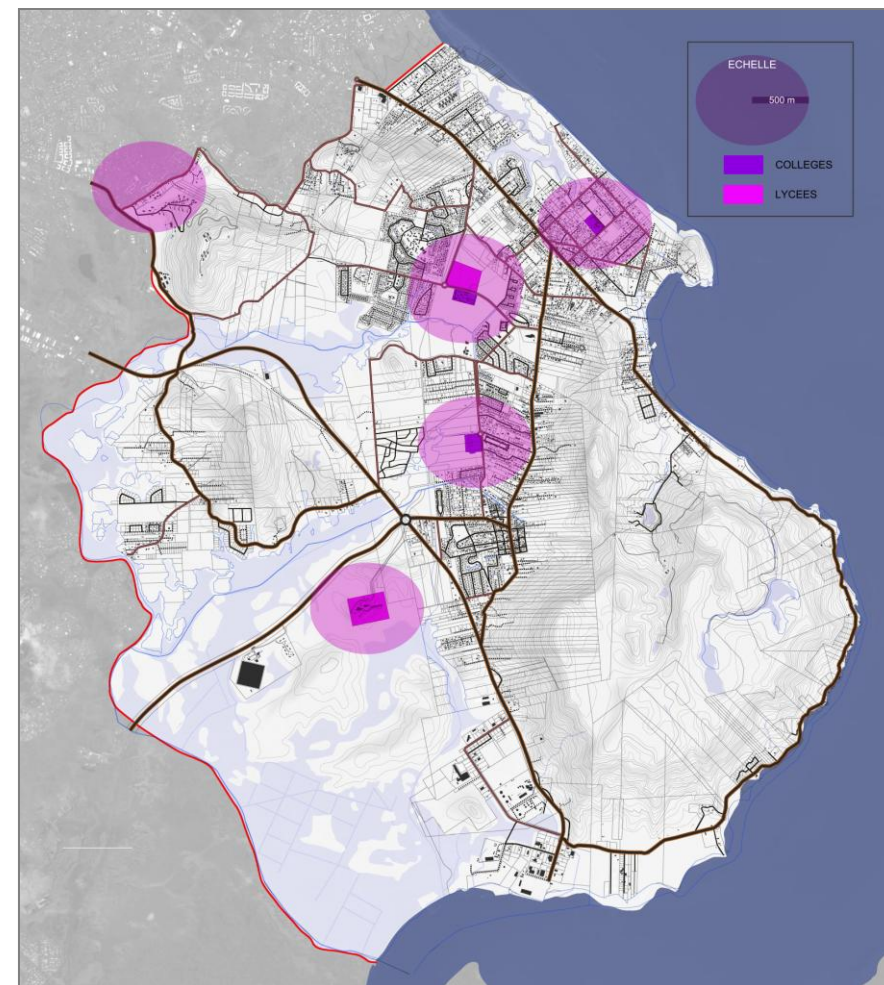
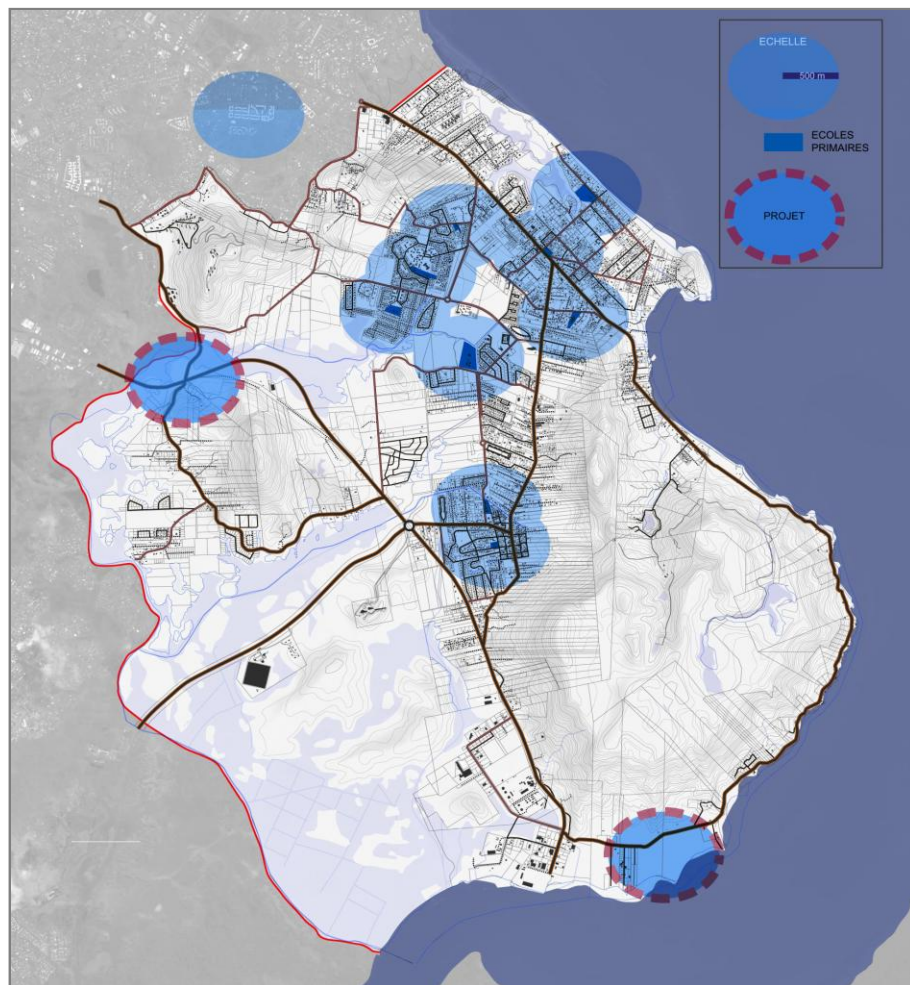
• RESORBER ET TRAITER L'HABITAT INSALUBRE ET ILLICITE

Par des actions d'inventaire, d'information, de mise en conformité, de démolition, de relogement,...

Deux phases sont envisagées, une phase préparatoire de 3 ans et une phase de mise en œuvre de 15 ans.

3. ...ET DES BESOINS EN TERMES DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS

3.1. ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES : UNE OFFRE QUALITATIVE ET QUANTITATIVE



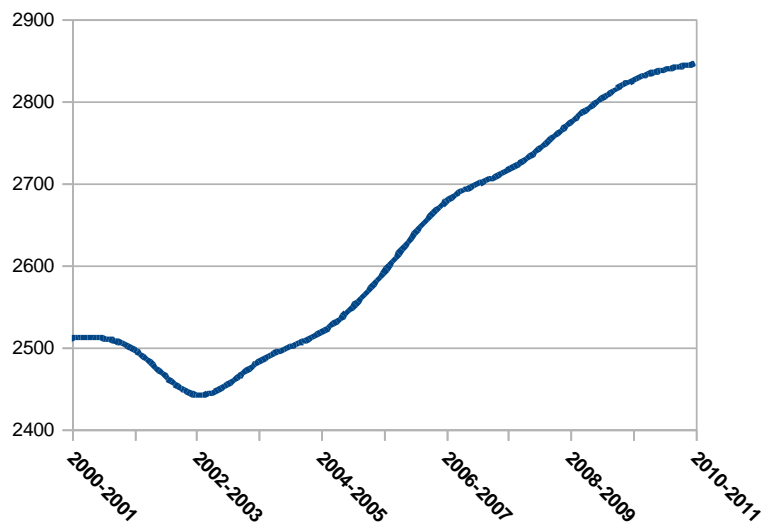
Réalisation G2C à partir de données communales et de relevés de terrain

EVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES ENTRE 2000 ET 2011 : ECOLES PRIMAIRES

ANNEES	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011
EFFECTIFS	2511	2497	2442	2482	2518	2590	2677	2715	2773	2825	2845
EVOLUTION	-	-14	-55	40	36	72	87	38	58	52	20
OUVERTURE DE CLASSES	-	-	-	-	-	-	+ 4 CLASSES	+ 5 CLASSES		+ 1 CLASSE	

Source : Données communales

EVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES ENTRE 2000 ET 2011



Source : Données communales

Sur l'ensemble de la période, les effectifs ont augmenté de plus de 13 %. De 2000 à 2003, les effectifs ont eu tendance à baisser, mais ensuite ils n'ont cessé de croître.

L'ouverture de 10 classes a été nécessaire pour absorber l'augmentation des effectifs entre 2006 et 2010. C'est pourquoi une nouvelle école a été créée en 2009 : l'école Elvina LIXEF (bourg de Remire).

Les écoles de Saint-Ange METHON (Remire), Emile GENTILHOMME (sud de Montjoly) et Eugène HONORIEN (Montjoly bourg) ont vu leurs effectifs croître de façon importante au cours des dernières années. D'autres, comme Jules MINIDOQUE ou Edgard GALLIOT ont observé des variations importantes.

Aujourd'hui, les 11 structures accueillent 2845 élèves répartis au sein de 115 classes, ce qui représente environ 25 élèves par classe. **Dans le cadre du PLU, il est donc nécessaire de réfléchir à la création de structures scolaires supplémentaires**, notamment sur les quartiers qui vont connaître un fort développement urbain.

Du point de vue de la répartition géographique on constate en effet que certains secteurs sont dépourvus d'école :

- Suzini, Mont Sec et Montagne du Tigre : fonctionnement avec les écoles de Cayenne.
- Attila-Cabassou, Arc-en-ciel et Chemin du Rorota: développement urbain important sans structure scolaire.

3.3. ÉQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS ET DE LOISIRS... : QUELS BESOINS ?

Il existe pour l'heure :

- **Peu d'espaces culturels** : bibliothèque municipale à Rémire et une librairie dans le centre commercial de Suzini.
- **2 ou 3 centres de loisirs.**
- **1 musée.**
- **1 mini-circuit.**

En revanche, Rémire-Montjoly **accueille un réseau de stades et d'espaces sportifs importants**, qui draine l'ensemble du territoire. **Seuls les secteurs d'Attila-Cabassou et Arc-en-ciel en sont actuellement dépourvus. Des compléments seront nécessaires à ce titre ainsi que dans les secteurs du Chemin du Rorota et de la Pointe Mahury.**

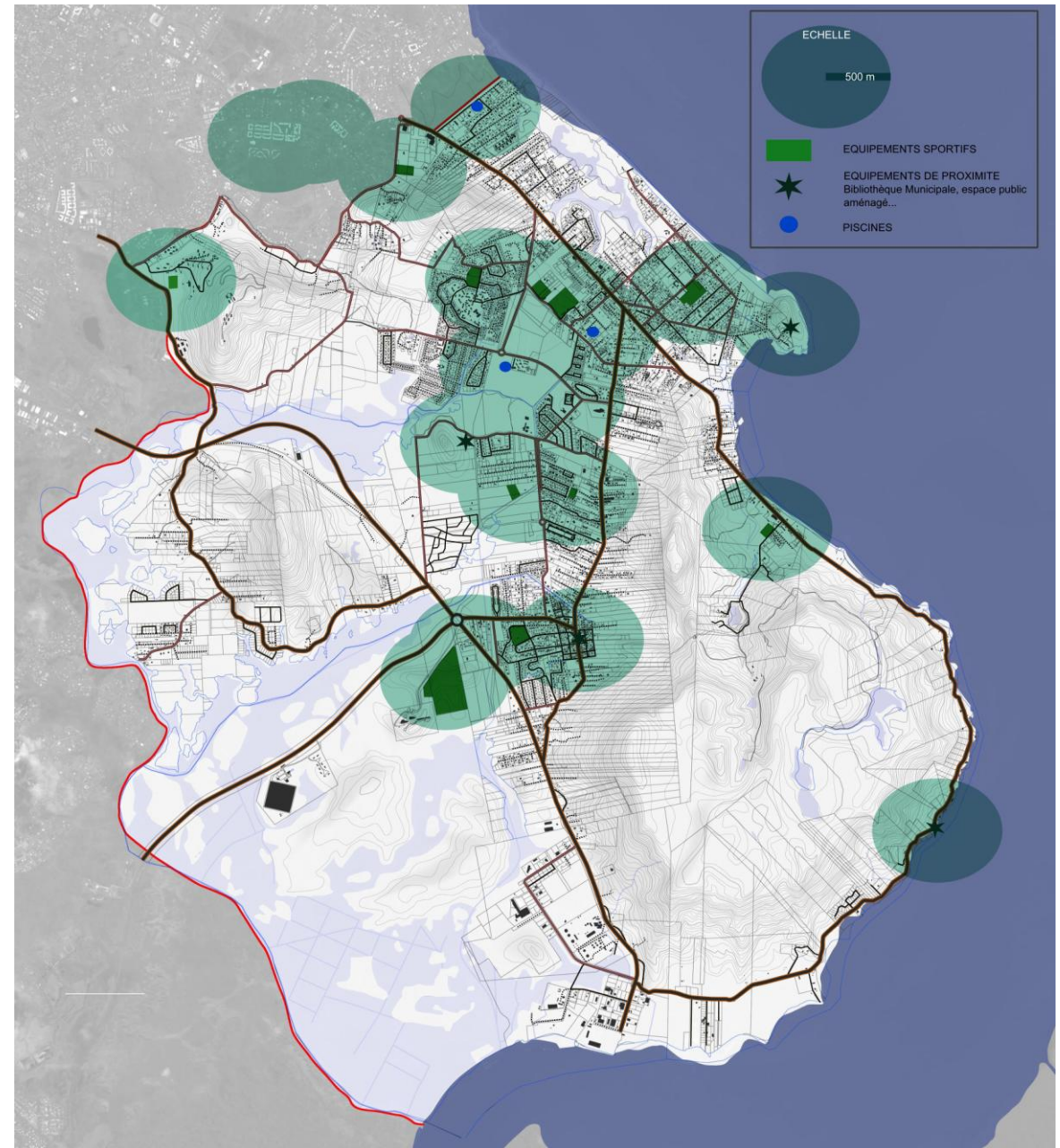
Une politique culturelle dynamique a été initiée par la Municipalité de Rémire-Montjoly qui a pour ambition de devenir une Ville Culturelle.

3.4. PROGRAMMATION DES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET CULTURELS A L'ECHELLE DU SCoT

Pour Rémire-Montjoly, le PADD du SCoT avait identifié une programmation d'équipements à l'échelle 2025 déclinée comme suit :

- 53 places de crèche, 7 classes de maternelle et 30 classes de primaire.
- 1 collège.
- 36 places en maison de retraite.

De plus, à l'échelle de la CACL, d'autres besoins en équipements ont été identifiés : une dizaine de salles omnisports, 1 grande salle de spectacle, entre 3 et 7 salles de cinéma de 300 places et 1 bibliothèque de 600 m² par Commune.



4. AUTRES SERVICES A LA POPULATION

4.1. ASSAINISSEMENT

La gestion de l'assainissement des eaux usées est assurée par la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral. Le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune date de 2001 et a été approuvé en 2004. Une révision du schéma correspondant est cependant engagée pour inclure d'autres quartiers récemment ou prochainement desservis comme l'Ecoquartier de Rémire-Montjoly ou bien encore une partie d'Attila-Cabassou.

80 % du territoire est pour l'heure situé en zone d'Assainissement Non Collectif (ANC) et seuls les quartiers suivants : Âmes Claires, Moulin à Vent, Parc Lindor, Bourg de Rémire, Attila-Cabassou Est, Alizés et Vidal sont en zone d'assainissement collectif. Un contrôle systématisé sur les dispositifs d'assainissement individuels est actuellement mis en place.

Aucuns travaux majeurs n'ont été effectués depuis 2004 en la matière sur le territoire communal, à l'exception des aménagements récemment réalisés dans la zone d'Arc-en-ciel et des réalisations associées au projet d'Ecoquartier ou au développement de la zone d'Attila-Cabassou Est.

La prochaine programmation réellement importante à venir est prévue en 2016, pour ce dernier projet, avec la réalisation du Pôle Lacroix. Cette opération est associée à l'urbanisation de la zone de Vidal-Mondélice et la création d'une nouvelle lagune le long de la Matourienne.

Il est aujourd'hui nécessaire de redéfinir le zonage d'assainissement sur le territoire communal, en fonction des nouveaux enjeux de développement, notamment sur les secteurs suivants :

- Route de Rémire ;
- Secteur de Morne Coco et du Mont Saint-Martin.

4.2. EAU POTABLE

Depuis juin 1997, le service public d'eau potable est géré au niveau intercommunal par la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL). Le réseau est exploité par le biais d'un contrat de délégation de service public passé avec la Société Guyanaise des Eaux (SGDE).

L'ensemble de la population desservie à l'échelle intercommunale est de 118 749 habitants en 2012. Rémire-Montjoly est la 3^{ème} Commune de la CACL en nombre d'abonnés, mais la 2^{ème} en termes de volume vendu.

L'alimentation en eau est effectuée, pour les secteurs desservis par le site du Rorota, à partir de 3 captages : deux qui sont situés au niveau des lacs du Rorota et un autre correspondant à un puits implanté à côté de la station de traitement. Les périmètres de protection de ces captages sont en cours de modification. En 2012, les prélèvements sont

conformes aux exigences et l'eau distribuée à Rémire-Montjoly - secteur du Rorota est considérée comme de bonne qualité.

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 ce périmètre a été initiée par la Collectivité compétente. 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'entrée en fonctionnement de la nouvelle unité d'eau potable de Matiti (usine de 24 000 m³/jour de capacité de production, avec un réservoir de 8 000 m³) au cours de l'année 2012 a permis de sécuriser la production et la distribution d'eau sur le territoire du Centre Littoral.

La majorité du réseau est constituée de PVC (+70 %) mais il reste encore de nombreuses portions en fonte grise. La CACL poursuit ses efforts de renouvellement du réseau afin d'en sécuriser et d'en optimiser le fonctionnement. Le rendement moyen du réseau est en hausse et ceci s'explique par plusieurs éléments dont notamment un taux important de renouvellement sur les 10 dernières années et la mise en place progressive par la SGDE de compteurs de sectorisation pour une meilleure localisation des fuites.

4.3. GESTION DU PLUVIAL

A l'exception des réseaux privés, généralement de faibles dimensions, ainsi que des réseaux associés aux voies départementales, la gestion de l'ensemble des ouvrages (fossés, noues, canaux,...) de collecte et d'évacuation des eaux pluviales est aujourd'hui assurée par la Commune de Rémire-Montjoly.

Différents ouvrages de rétention ont été récemment réalisés en accompagnement de quelques programmes structurants, comme dans la Résidence Arc-en-ciel ou le Clos de Montjoly. Dans l'attente de leur rétrocession, l'entretien correspondant incombe actuellement aux aménageurs et constructeurs correspondants.

Le Plan d'Occupation des Sols qui précède le PLU avait par ailleurs déjà intégré et au travers d'emplacements réservés la création de bassins importants, notamment dans les secteurs de développement urbain de Beauregard et du Moulin à Vent.

4.4. CE QUE DIT LE SCOT

- ***Protéger et gérer la ressource en eau potable :***

A l'échelle du territoire de la CACL, il est nécessaire de prévoir la création d'une nouvelle ressource en eau potable pour répondre aux besoins à l'horizon 2025. A l'échelle des Communes, il faut conditionner la réalisation ou la régularisation des logements à la présence de réseaux ou à des travaux permettant de les alimenter. La réactualisation du Schéma Départemental d'Alimentation en Eau potable (SDAEP) est, à cet égard, nécessaire.

- ***Améliorer la gestion des eaux usées :***

Les nouveaux secteurs d'urbanisation devront être équipés en assainissement collectif avant toute construction de logements. Le réseau collectif sera étendu aux zones d'urbanisation denses, existantes et futures. Le lagunage naturel est privilégié.

- ***Maîtriser la production et le devenir des déchets ménagers :***

La création d'équipements communautaires est indispensable. Le territoire devra donc prévoir d'accueillir un certain nombre d'équipements (réseau de déchetterie, collecte sélective, quai de transfert, usine de valorisation énergétique, valorisation des boues de station d'épuration,...).

- ***Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables à l'échelle :***

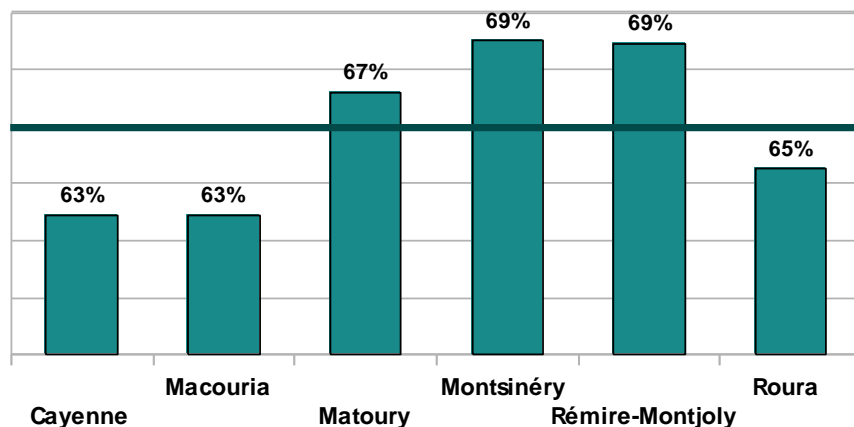
- du développement urbain (limiter l'étalement et favoriser la densité) ;
- de l'aménagement (favoriser un éclairage urbain peu consommateur en énergie, plantations,...) ;
- des déplacements (favoriser les déplacements doux) ;
- de la construction (bioclimatique, matériaux naturels, énergie solaire,...).

UNE ECONOMIE PLURIELLE ET UN POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT EN LIEN AVEC LE LITTORAL ?

1. DONNEES DE CADRAGE : UNE ECONOMIE COMMUNALE DYNAMIQUE PORTEE PAR LES ACTIVITES TERTIAIRES

1.1. UNE POPULATION D'ACTIFS ET DES EMPLOIS A PLUS FORTE VALEUR AJOUTEE

PART DES ACTIFS DANS LA POPULATION EN 2008

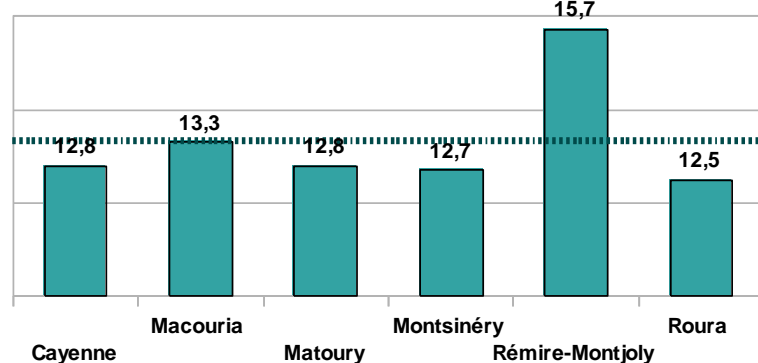


L'étude des données INSEE en 2008 désigne Rémire-Montjoly comme la Commune, après Montsinéry-Tonnégrande, qui accueille la part d'actifs la plus importante de la CACL avec 68,9 % (73,6 % en 2012), soit 3 points au-dessus de la valeur moyenne.

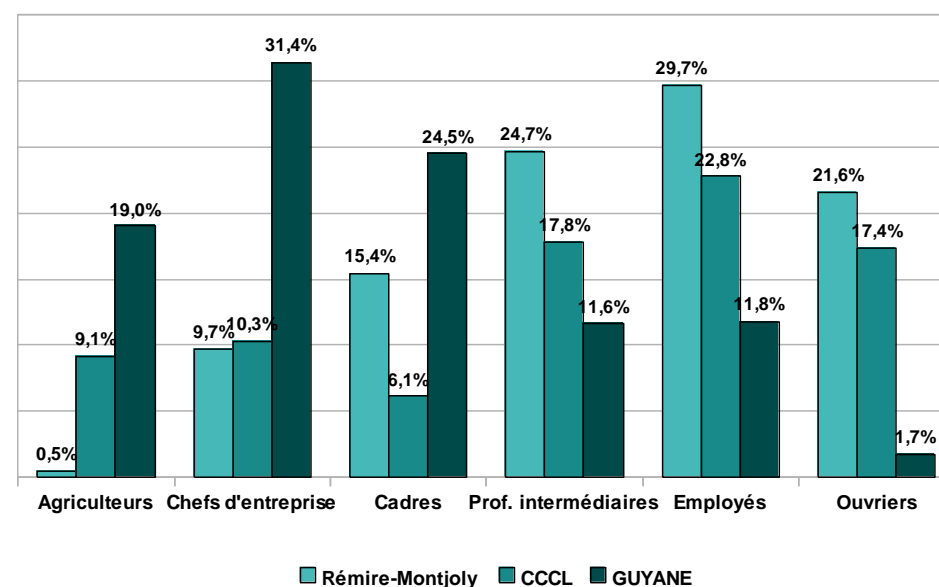
La population des **cadres et des professions intermédiaires est également largement plus importante sur la Commune qu'au niveau intercommunal**. Inversement, la part des agriculteurs est nettement plus faible sur la Commune que sur le territoire guyanais ou celui de la CACL.

La comparaison du salaire net horaire moyen fait apparaître un écart important entre Rémire-Montjoly, avec 15,7€ en 2008 (16,8€ en 2012), et les autres Communes de la CACL, comprises entre 12,5€ et 13,3€.

SALAIRE NET HORAIRE MOYEN EN € EN 2008
SUR LES COMMUNES DE LA CCCL

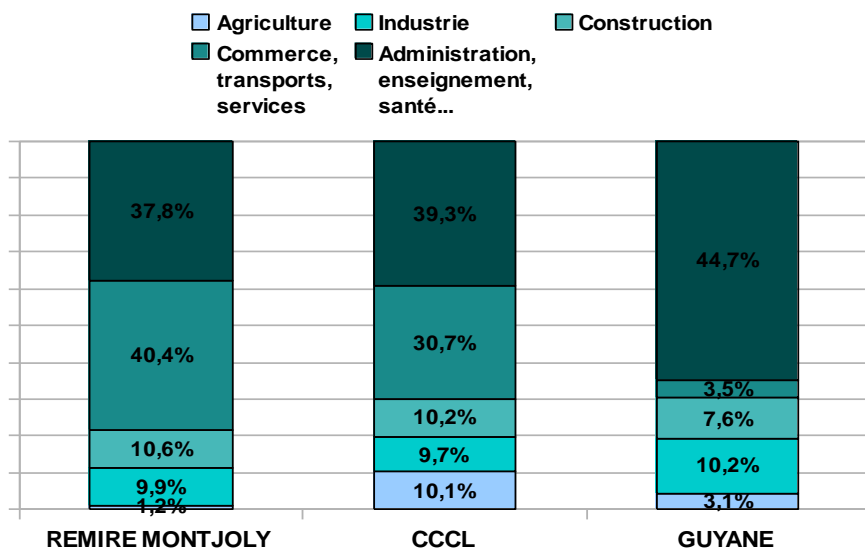


EMPLOI PAR CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE
COMPARATIF EN 2008



1.2. UNE ECONOMIE LOCALE TOURNEE VERS LE COMMERCE ET LES SERVICES

EMPLOI SELON LE SECTEUR D'ACTIVITE EN 2008



Source : INSEE RGP 2008

Libellé A17	Etablissements		Effectifs	
	en Nombre	En %	en Nombre	En %
Agriculture, sylviculture et pêche	3	0,9%	15	0,6%
Fab. aliments, boiss. & prdts base tabac	11	3,2%	75	3,0%
Cokéfaction et raffinage	0	0,0%	0	0,0%
Fab. éq. élec., électr., inf. & machines	4	1,2%	9	0,4%
Fabrication de matériels de transport	0	0,0%	0	0,0%
Fabrication autres produits industriels	29	8,5%	246	9,9%
Extr., énerg., eau, gestn déch. & dépol.	5	1,5%	49	2,0%
Construction	50	14,6%	480	19,3%
motocycle	82	24,0%	349	14,0%
Transports et entreposage	31	9,1%	258	10,4%
Hébergement et restauration	18	5,3%	128	5,2%
Information et communication	2	0,6%	210	8,5%
Activités financières et d'assurance	8	2,3%	32	1,3%
Activités immobilières	3	0,9%	3	0,1%
Ac. spé., sci. & tec., svces adm. & stn	41	12,0%	255	10,3%
Admin. pub., enseign., santé & act. soc.	29	8,5%	273	11,0%
Autres activités de services	26	7,6%	102	4,1%
Activité inconnue	0	0,0%	0	0,0%

Source : UNistat

Les chiffres issus de l'INSEE permettent de faire apparaître le commerce, les transports et les services comme premiers secteurs d'activité, suivis de près par l'administration publique pour un total de **80 % des emplois**. **Moins de 25 % des salariés travaillent sur le territoire de Rémire-Montjoly**, ce qui implique une forte dépendance et des déplacements importants vers Cayenne, engendrant un trafic difficile sur la RD 23 et la RD 2. Conforter les activités communales permettrait à Rémire-Montjoly d'assurer un développement économique plus local et une croissance endogène, afin de limiter les déplacements pendulaires qui contribuent à saturer les axes. La localisation des activités, et notamment des administrations, est également une problématique à prendre en compte à l'échelle du territoire communautaire.

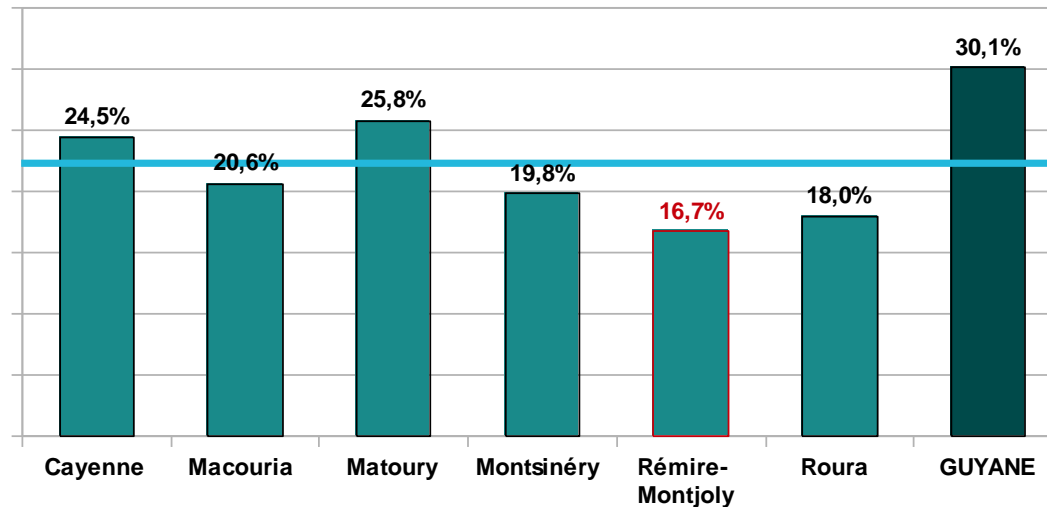
	Cayenne	Macouria	Matoury	Montsinéry	Rémire-Montjoly	Roura
Travaillent dans la commune de résidence en 2008	80,7%	28,1%	37,2%	27,1%	24,5%	56,9%
Travaillent dans la commune de résidence en 1999	83,1%	29,4%	37,7%	46,0%	26,7%	79,4%

Source : INSEE RGP 2008

Les entreprises communales, selon les données UNistat, sont davantage tournées vers la construction, le transport (portuaire, transport local avec les taxis collectifs) et les services à la population.

1.3. UN CHOMAGE BIEN INFERIEUR AU CONTEXTE LOCAL ET EN BAISSSE

COMPARAISON DU TAUX DE CHOMAGE EN 2008



	1999	2008
Nombre de chômeurs	1 306	1 484
Taux de chômage	18,3	16,7
Taux de chômage des hommes	16,8	13,7
Taux de chômage des femmes	20,1	19,9
Part des femmes parmi les chômeurs	50,6	57,4

Source : INSEE RGP 2008

La Commune de Remire-Montjoly, avec 16,7 % (18,6 % en 2012), affiche le taux de chômage le plus bas de la CACL (21 à 23 % en moyenne sur la Communauté d'Agglomération) et du territoire guyanais, ce qui montre une situation plus favorable face à l'emploi.

La part des femmes parmi les chômeurs reste néanmoins prédominante sur la Commune avec 57,4 % en 2008 (59,6 % en 2012) et marque une hausse depuis 1999, avec 7 points supplémentaires. En la matière, la Commune est au-dessus des données de la CACL qui affiche une moyenne de 54,5 %. Cette situation, liée à plusieurs facteurs, dont les difficultés de mobilité domicile-travail, pourrait être limitée par un développement du réseau des transports en commun, dans un territoire où une majorité des emplois est offerte par le secteur tertiaire (généralement assez favorable à l'emploi féminin). Néanmoins, d'autres raisons peuvent aussi expliquer cette forte proportion de femmes parmi les chômeurs sur la Commune : choix de l'inactivité pour certaines femmes de cadres et d'entrepreneurs, impact des populations des quartiers d'habitat illicites (Résidence Arc-en-ciel et autres zones d'habitat illicite,...).

2. DEGRAD DES CANNES, COMME ZONE D'INTERET REGIONAL POUR L'ECONOMIE GUYANAISE ?

2.1. LE PORT DE COMMERCE DE DEGRAD DES CANNES : PRINCIPALE PORTE D'ENTREE DES MARCHANDISES VERS LA GUYANE

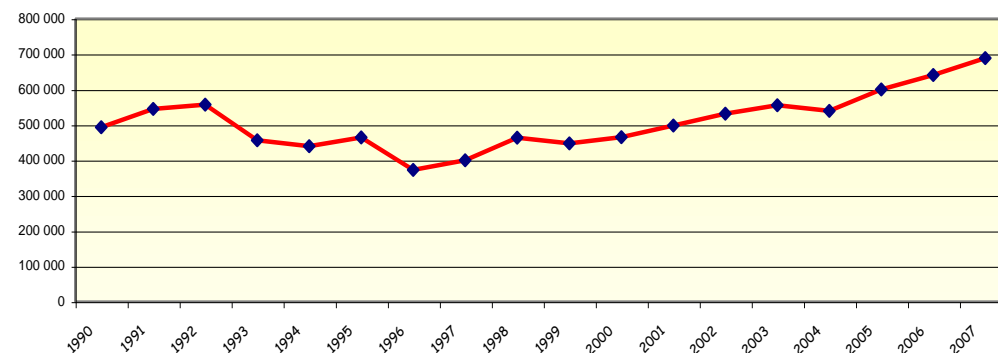


Construit en 1974 sur la rive gauche du Mahury, la superficie du port de Dégrad des Canes est de 12 hectares. Il est accessible par un chenal qui, en raison d'importants dépôts d'alluvions, doit être quotidiennement dragué afin de permettre le passage des navires, ce qui occasionne des coûts d'entretien importants.

Le caractère insulaire de la Guyane, vis à vis de ses échanges internationaux, donne une importance majeure au trafic portuaire. D'intérêt national, le Port de Dégrad des Canes est un point de passage obligé pour le trafic maritime en Guyane et traite 90% des échanges du département. Il n'existe pas aujourd'hui de réelle alternative à l'utilisation de ce port, qui constitue **la principale porte d'entrée pour les marchandises sur le territoire**.

Cette structure, indispensable dans le fonctionnement de l'économie guyanaise, doit être confortée dans sa vocation de Port de Commerce International et de porte d'entrée sur le territoire. Elle fait, à l'heure actuelle, l'objet de travaux lourds au niveau du chenal d'accès et des trois quais.

TRAFFIC IMPORT-EXPORT (en tonnes)



2.2. LA ZONE D'ACTIVITE DE DEGRAD DES CANNES : UN DEVELOPPEMENT CONTRAINT PAR DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ?



Extrait de la Photo Aérienne du PAE de Dégrad des Cannes



Périmètre d'étude du PPRT (tel qu'annexé à l'arrêté préfectoral du 12 mai 2014).

Le Parc d'Activités Économiques (PAE) de Dégrad des Canes, à proximité immédiate du Port de Commerce, a été constitué sous forme de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté). Sa réalisation a été avalisée par délibération du Conseil Municipal de Rémire-Montjoly en date du 27 septembre 1995. La maîtrise d'ouvrage de cette opération est assumée par la Chambre de Commerce et de l'Industrie de la Région Guyane (CCIRG).

Le PAE est le seul parc de l'Île de Cayenne offrant aux entreprises un environnement et des prestations variées et avantageuses : viabilisation complète, équipements communs, prix moyen de 50€/m², taux de taxe professionnelle parmi les plus bas de Guyane, exonération de la Taxe d'Aménagement (TA).

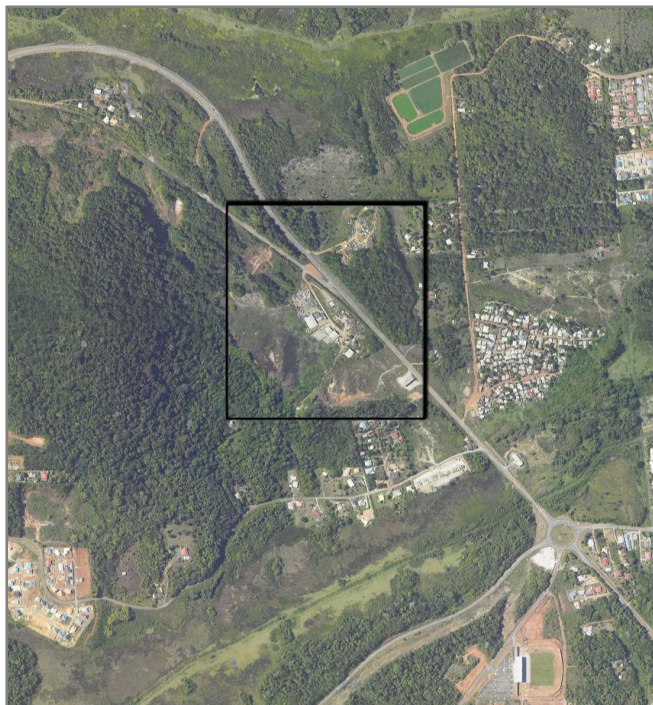
L'aménagement de la zone, d'une surface utile de 57 hectares, est programmé en 3 Phases. La phase N°1, portant sur environ 28 hectares, d'ores et déjà commercialisés, accueille plus d'une cinquantaine d'entreprises réparties selon différents secteurs d'activités (agroalimentaire, BTP, logistique, menuiserie bois, mécanique automobile, coopératives, services aux entreprises), sur des parcelles de dimensions variables, de 1.500 m² à 5 000 m².

La phase 1 du PAE étant achevée, les phases 2 et 3 devraient pouvoir débiter. **Toutefois, ces aménagements ont été un temps remis en question en raison de la prescription d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques finalement approuvé le 23 novembre 2016. La présence de la SARA et de ses installations de stockage à proximité du PAE induisent un risque qui a été évalué par les Services de l'Etat afin de déterminer, à défaut d'un déplacement ou d'un enfouissement rapide des équipements à l'origine de la problématique afférente, les impacts potentiels sur les activités existantes et d'encadrer le développement de la zone.** Le projet d'extension, qui nécessite des terrassements et des remblaiements importants, a par ailleurs nécessité une révision partielle du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Île de Cayenne, approuvée par arrêté préfectoral du 18 août 2011 puis ajustée par une modification validée le 22 décembre 2015.

Le PAE de Dégrad des Canes est reconnu comme une ZAE d'intérêt régional ayant un effet structurant pour la Guyane. A l'heure actuelle, les activités accueillies sont diverses, mais une étude de la Communauté d'Agglomération préconise, à terme, la spécialisation de cette zone sur les seules activités portuaires et logistiques, dans un contexte de développement d'une offre complémentaire sur le territoire intercommunal et de relative rareté foncière près du port sur le long terme.

Par ailleurs et afin de répondre à une demande foncière de petite superficie émanant d'artisans ou d'entreprises de services, la Commune de Rémire-Montjoly a créé un lotissement d'activités offrant 21 parcelles, de 600 à 1 100 m², au sein du PAE. Cette opération, qui a mis du temps à se concrétiser, est actuellement en phase de finalisation.

2.3. LA CREATION D'UNE ZONE ARTISANALE POUR REpondre AU BESOIN D'IMPLANTATION D'ACTIVITES LOCALES ?

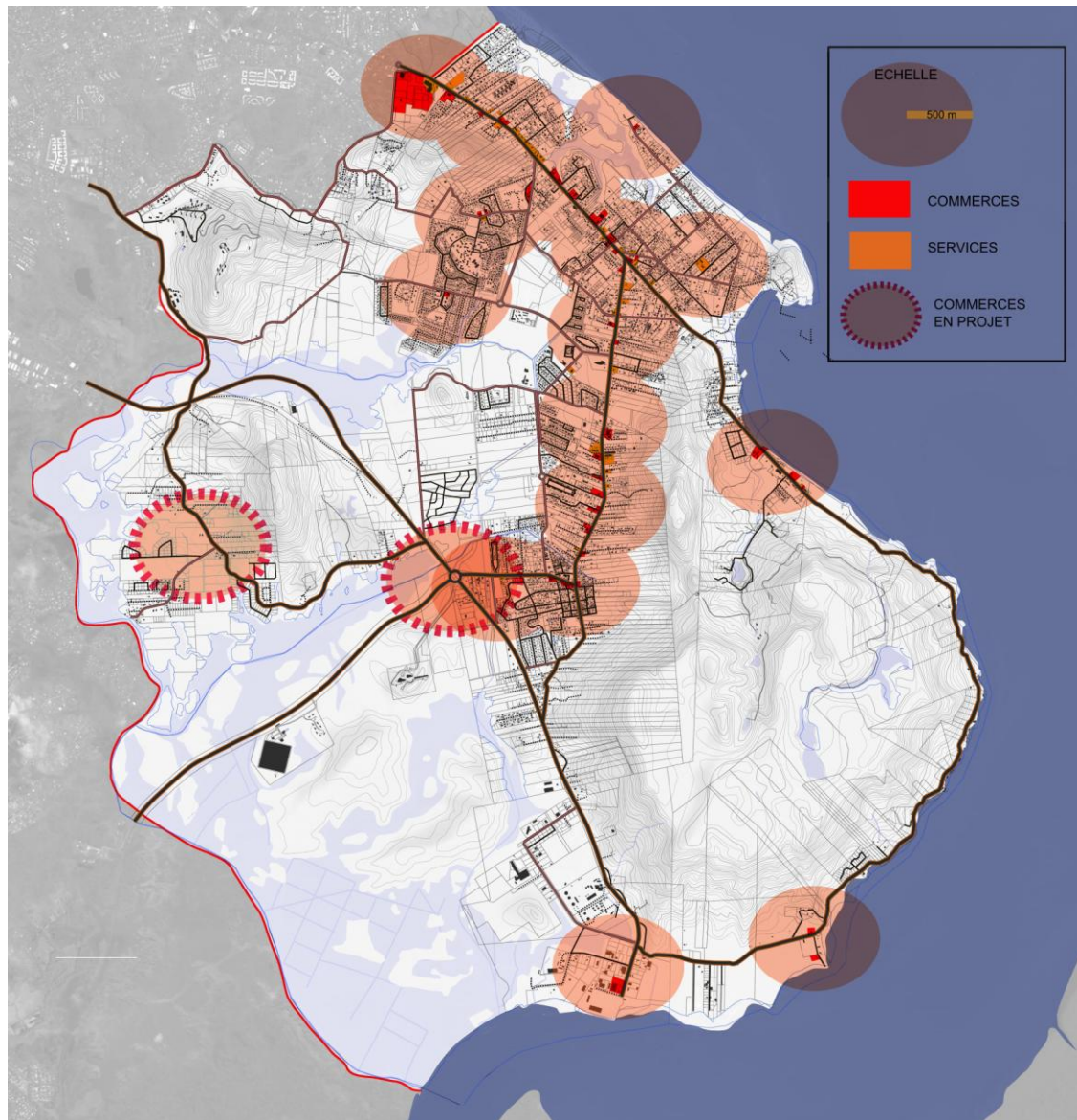


La ZAE de Dégrad des Canes accueille à l'heure actuelle de l'artisanat et des activités de services, mais dans une optique de spécialisation de cette zone pour les activités industrielles et portuaires, conformément aux préconisations de la CACL, il est important que la Commune puisse proposer une offre alternative pour l'implantation d'un artisanat local.

Le site envisagé s'appuie sur un secteur d'activités existant, localisé le long de la RD 23 en vis-à-vis du site devant accueillir le futur Cimetière Paysager intercommunal, au pied du versant Est du Mont Cabassou. Il est connecté à la RD 23 via l'ancienne route nationale qui permet de desservir ce site en toute sécurité. Il bénéficie donc d'une situation privilégiée, à proximité immédiate de Cayenne, des autres pôles urbains avoisinants et de l'aéroport Félix Eboué malgré des potentialités foncières limitées.

Ce secteur est aujourd'hui marqué par la présence d'une décharge, d'un carrossier, d'une entreprise de recyclage et de divers dépôts de matériaux générant de fait une image peu valorisante pour d'éventuelles nouvelles implantations. Un réel travail de requalification de cet espace est donc nécessaire pour garantir un développement cohérent et structuré de la zone.

3. UNE OFFRE COMMERCIALE REPARTIE LE LONG DES VOIES : COLONNE VERTEBRALE OU DISPERSION ?



Les commerces et services sont aujourd'hui concentrés sur les deux axes routiers traversant de la Commune, la RD1 et la RD2, qui relient les bourgs de Rémire et de Montjoly à Cayenne.

Rémire-Montjoly accueille également, au Nord de son territoire en limite de Cayenne, un centre commercial avec une galerie marchande. Un projet d'extension important devrait voir le jour.

De plus, un supermarché, associant galeries marchandes et activités connexes, a été récemment implanté au niveau du giratoire Adélaïde Tablon.

En revanche, à l'exception du secteur Parc Lindor / Âmes Claires / Les Grenadilles, qui accueille un ou deux petits commerces de proximité, les quartiers éloignés des bourgs de Rémire et de Montjoly sont totalement dépourvus ou presque, de commerces ou de services. C'est particulièrement évident sur l'ouest du territoire, qui pourtant se développe rapidement d'un point de vue démographique, même si une supérette a récemment vu le jour dans la zone d'Attila-Cabassou. **Cela implique le recours systématique à la voiture, y compris pour des achats quotidiens, sur des axes déjà saturés.** En effet, on constate qu'au-delà de 500 mètres (rayon des cercles sur la carte), les gens prennent leur véhicule pour se déplacer, alors qu'en deçà, les déplacements piétons peuvent être favorisés.

L'enquête-ménages révèle de plus un déséquilibre dans la structure des déplacements, puisque Cayenne attire en moyenne 3 fois plus de déplacements qu'elle n'en émet vers Rémire-Montjoly.

Pour des déplacements domicile/achat, cette proportion dépasse les 4 fois, indiquant que pour des motifs d'ordres commerciaux, la population se tourne de manière privilégiée vers Cayenne. Cela pose la question de l'offre commerciale de la Commune, que ce soit en termes qualitatifs ou quantitatifs.

Réalisation G2C à partir d'un relevé de terrain

De plus, même sur l'axe principal, ces commerces sont souvent peu perceptibles en raison de l'absence de mise en valeur des abords.

La perception des espaces commerciaux se fait grâce aux panneaux publicitaires ou aux enseignes des établissements. Les aménagements (revêtement au sol, formalisation du stationnement, emprise réservée aux cheminements doux, traitement sécuritaire et qualitatif des emprises piétonnes,...), permettant de mieux marquer la présence d'activités, sont rares.

Les commerces se sont spontanément implantés en bordures des axes départementaux en raison du passage important, mais cette localisation au coup par coup n'a pu être anticipée par une réflexion plus globale, ni accompagnée par une politique de déplacements, de stationnement et de mise en valeur du tissu commercial de la Commune.



Vues des axes commerciaux de la RD1 et de la RD2



4. UNE ACTIVITE AGRICOLE MARGINALE

L'agriculture est relativement peu développée en Guyane, notamment sur l'Île de Cayenne en raison de l'urbanisation importante et de l'omniprésence de la forêt qui rendent l'exploitation agricole difficile. La Surface Agricole Utile (SAU) des exploitations représente moins de 2 % de la superficie de Rémire-Montjoly et le nombre d'exploitations a très fortement chuté entre 1988 et 2000.

INFORMATIONS	UNITES
Nombre d'exploitations	29
Nombre de chefs d'exploitation et de co-exploitants	29
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	42
Nombre total d'actif sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	30
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	89
Superficie en canne à sucre (ha)	0
Superficie en banane (ha)	c
Superficie en légumes frais (ha)	4
Nombre total de vaches	0
Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	159

Extrait du RGA 2000

Au sud du site de Vidal-Mondélice subsistent les traces d'anciens polders (étendues artificielles de terre dont le niveau est inférieur à celui de la mer, réalisées par drainage et provoquant l'assèchement de marais, estuaires, de lacs, ou de zones littorales) créés au 18ème siècle et aujourd'hui abandonnés : « **les polders ne sont aujourd'hui que très peu accessibles, mais représentent un patrimoine important et des éléments paysagers remarquables** ».

Dans le cadre du projet d'Écoquartier de Rémire-Montjoly, une des orientations est de réhabiliter les anciens polders, afin d'y réintroduire une production agricole. L'idée est donc de « réactiver les polders de l'exploitation Vidal et, à terme des polders Marianne, par la remise en fonction de système de vannes et de digues qui avaient permis par le passé d'avoir une production agricole sur le site (café, coton, canne à sucre,...) ».

Toutefois, les polders sont situés au cœur de zones humides d'importance pour la biodiversité et au caractère naturel riche, qui comportent un potentiel touristique non négligeable (marais de Kaw par exemple). C'est pourquoi plusieurs vocations peuvent être envisagées pour ces espaces anciennement productifs mais au caractère sensible : agriculture, logique de mise en valeur touristique en lien avec d'autres sites du secteur,... ?

Dans tous les cas, il conviendra d'être vigilant dans le cadre du PLU sur les utilisations du sol autorisées sur le site afin d'éviter leur dégradation :

- **Agriculture : constructions à usage agricole autorisées ? Si oui, quels types ?**

Tourisme : quels types d'aménagements, d'installations ?



Photos des anciens Polders, tirées du diagnostic de l'Ecoquartier – EPAG 2009



Une autre piste à explorer dans le cadre du PLU est la mise en place de jardins familiaux permettant une agriculture d'auto-consommation dans les futurs quartiers. Ce type de démarche s'observe de façon spontanée dans certains quartiers, notamment habités par des populations modestes.

Ce genre d'occupation du sol peut être incité dans le cadre du PLU par des outils comme la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation réservant, dans les futurs quartiers d'habitat, des espaces naturels réservés à la culture et aux jardins.

5. UN DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE EN DEVENIR : QUEL USAGE DU LITTORAL ?

La Loi dite Littoral est à l'origine une loi de valorisation, même si elle est souvent perçue comme un obstacle aux aménagements et à l'urbanisation. Elle n'a pas été mise en place pour contraindre toutes les occupations du sol, mais pour envisager la manière dont « aménager » l'espace côtier de la manière la plus pertinente possible, afin qu'il soit mis en valeur et participe au développement des territoires.

La Commune de Rémire-Montjoly bénéficie d'une façade entière tournée vers le littoral, mais dont le potentiel, notamment économique, est aujourd'hui peu exploité.

Aujourd'hui, le littoral de Rémire-Montjoly est marqué par des problèmes d'habitat illicite, de dégradation paysagère, de problèmes d'accès à la mer, mais la Municipalité souhaite mettre en valeur les parties « stables » de son littoral.

Le PLU est l'occasion de réfléchir au devenir de cette frange littorale afin de l'intégrer pleinement au projet de la Commune.

5.1. LA VALORISATION TOURISTIQUE DU LITTORAL : QUEL POTENTIEL ET QUELS IMPACTS ?

Certains secteurs comme les Salines, la Pointe de Montravel, la Route des Plages et les plages de Montjoly ou bien encore du Gosselin comportent un potentiel touristique important. Aujourd'hui, celui-ci est peu exploité et même, dans certains secteurs, contrarié par la présence de constructions illicites ou légales, implantées dans des secteurs sensibles d'un point de vue paysager, qui auraient mérités une préservation stricte.

Dans quelques secteurs, le littoral se privatise en raison de la présence de constructions et complique l'accès à la mer. A terme, cette situation peut empêcher la mise en place d'une politique globale sur la mise en valeur du littoral à l'échelle communale.

Dans le cadre du PLU, il est important de préserver certains espaces de façon stricte de toute urbanisation (coupures à l'urbanisation) comme demandé dans le cadre du SAR et du SCoT tout en permettant, sur les parties stables du trait de côte, une mise en valeur raisonné.



5.2. LE PROJET DE ZA ARTISANALE PRES DU PORT DE PECHE : UNE VALORISATION DE LA FILIERE PECHE EN APPUI AU PORT DE DEGRAD DES CANNES ?

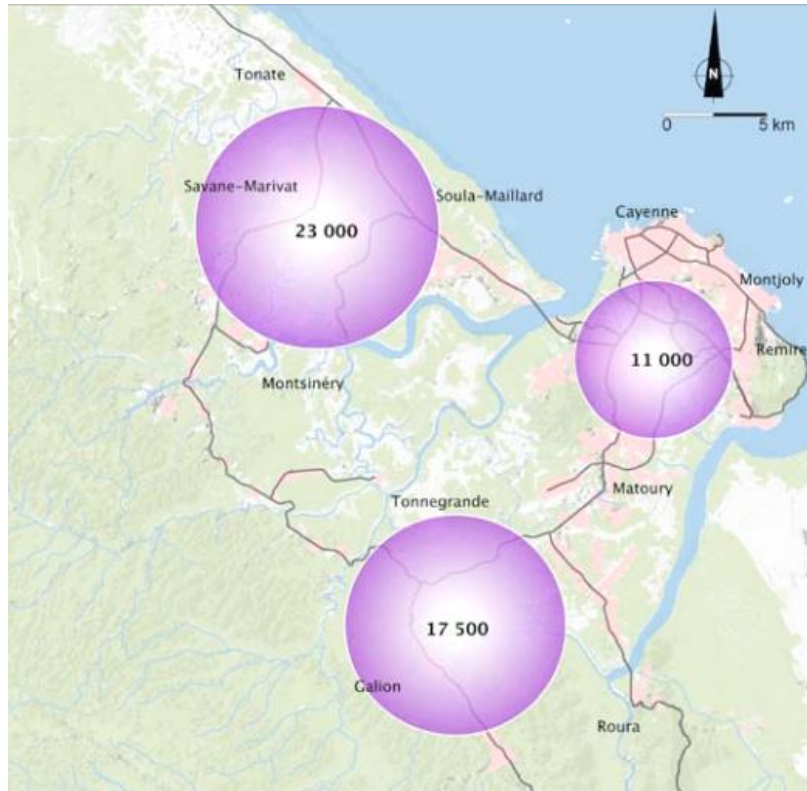
Le projet de Zone d'Activités (ZA, associé au Quartier des Pêcheurs programmé dans le secteur de la Pointe Mahury, est identifié par la CACL comme une zone d'intérêt régional qui pourrait permettre de développer la filière pêche, d'intégrer l'ensemble de ses activités (pêche, conserverie, transformation,...) et de consolider cette filière à l'échelle de la Guyane. Cette ZA viendrait compléter les activités déjà présentes sur le port de Dégrad des Cannes, par des activités plus artisanales et d'autres types d'aménagements.

Le projet est encore peu abouti et plusieurs questions se posent, bien que l'intérêt de cette zone fasse l'objet d'un relatif consensus :

- Quelle vocation précise donner à cette zone et comment l'encadrer dans le PLU : de l'artisanat uniquement ou de l'artisanat en lien avec de potentielles activités touristiques (Village des pêcheurs, commerces, marché,...) ?
- Quels types d'aménagements et d'occupation permettraient à la fois la valorisation de la ressource économique mais également la mise en valeur de l'espace ?
- La présence d'habitat illicite à proximité immédiate de la zone de projet soulève aussi la question d'une nécessaire requalification de cet espace et de l'intégration de zones à vocation d'habitat au sein du projet.

La Commune de Rémire-Montjoly s'est engagée dans la concrétisation de cette opération et mène actuellement les études de faisabilité nécessaires.

6. LE SCOT : VERS UN RENFORCEMENT DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE



l'urbanisation et éviteront une trop grande concentration au sein des espaces urbanisés existants afin que dans le futur, l'armature commerciale soit équilibrée au sein du collier de perles projeté.

Le PADD du SCoT préconise la création :

- D'une centaine de restaurants traditionnels.
- D'hypermarchés.
- De 20 supermarchés.
- De 35 commerces de détail (alimentaire et non alimentaire).

Ce sont environ 50 000 emplois qu'il faudra générer d'ici 2025 sur le territoire de la CACL, dont environ 11000 sur l'Île de Cayenne.

Les PLU réserveront des espaces destinés aux activités économiques en fonction de la vocation de chaque site ou Commune.

De plus petits espaces ou ZA d'intérêt local (artisanat, services, petits commerces) et éventuellement des petites zones mixtes seront intégrées au développement du tissu urbain.

En particulier, indépendamment de la Zone Franche Urbaine (ZFU) de Cayenne ou d'autres à venir, la création de zones d'activités à statut spécial dotées d'avantages douaniers ou fiscaux sera organisée en vue d'importer, de transformer et d'exporter plus aisément. Tout ou partie des zones d'activités déployées aux abords du port de Dégrad des Cannes ou de l'aéroport Félix Eboué auront cette vocation selon le document de cadrage intercommunal.

6.1. LES PRECONISATIONS DU SCOT EN MATIERE DE COMMERCES

L'offre en hypermarchés est suffisante à l'heure actuelle pour l'ensemble du territoire de la CACL. Toutefois, cette offre concentrée aux abords de Cayenne ne conviendra plus avec la croissance démographique attendue. La création de zones d'activités commerciales (à partir de 2 500 m²) sera privilégiée au sein des bourgs nouveaux. Le développement commercial sera préférentiellement obtenu :

- par la création de petites (supérettes) et moyennes surfaces (supermarchés) ainsi que de petits commerces ;
- par la requalification du commerce existant (amélioration, extension).

Les nouvelles implantations commerciales se développeront en cohérence avec le développement de

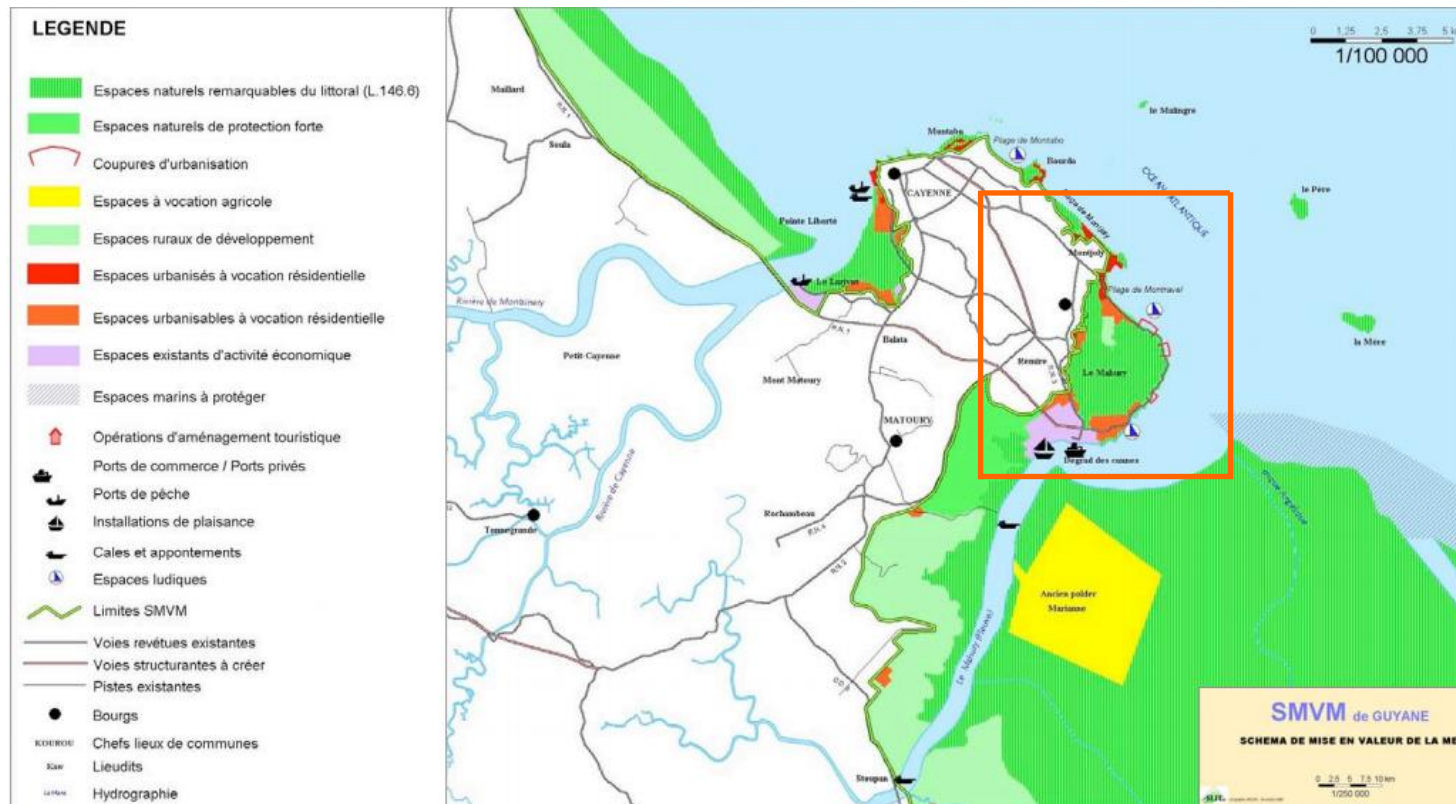
6.2. LE LITTORAL : QUEL EQUILIBRE ENTRE PRESERVATION ET MISE EN VALEUR ?

La côte et les zones naturelles sont les deux espaces prioritaires à aménager pour les loisirs et le tourisme.

Le front de mer et plus particulièrement du port de Cayenne à Dégrad des Cannes est considéré comme un espace à vocation touristique permettant la construction d'équipements touristiques et hôteliers, dans le respect des dispositions de la loi Littoral et du SMVM, des prescriptions du PPR Littoral, de la préservation des sites d'intérêt écologique en privilégiant le développement de petites unités.

La Route des Plages est considérée comme route touristique dont la vue sur la mer et l'accès au rivage seront protégés : les constructions entre la route et le rivage seront limitées à des installations en relation directe et immédiate avec la mer en conformité avec la loi Littoral et le SMVM.

La création d'embarcadères pour promenades maritimes ou fluviales sera possible.

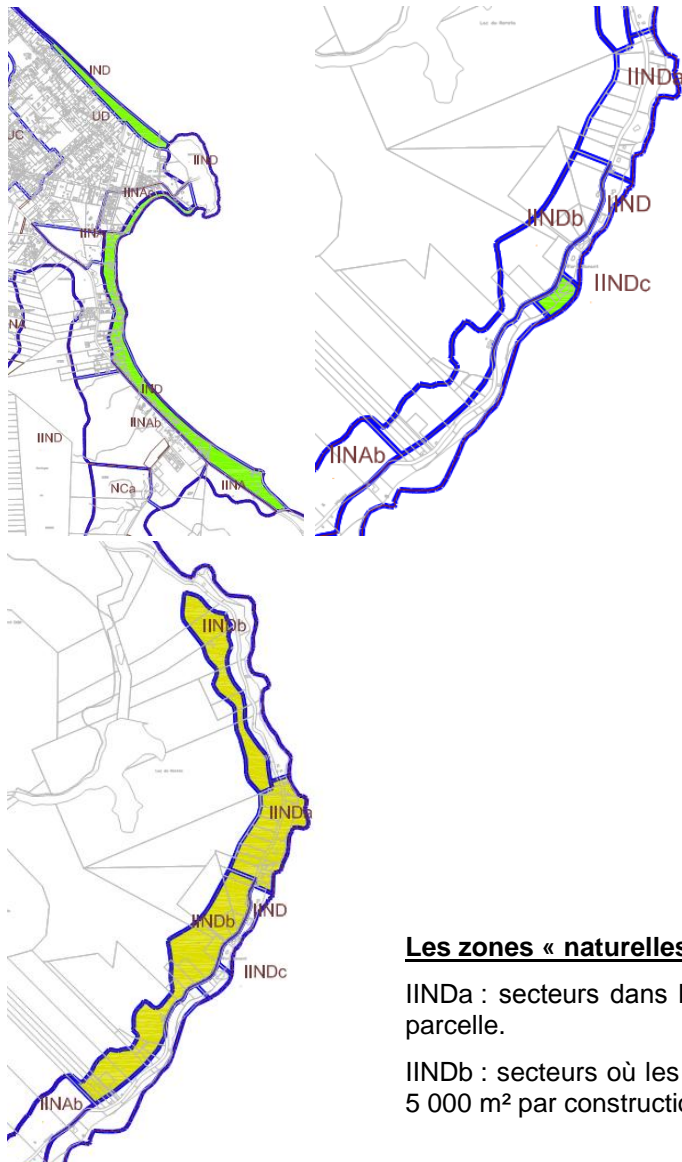


Le SCoT, qui s'appuie sur le Schéma de Mise en Valeur de la Mer dans sa version antérieure au document associé au SAR qui a été approuvé en juillet 2016, prévoit la mise en place de coupures à l'urbanisation et l'identification d'espaces naturels remarquables, dans lesquels aucune urbanisation nouvelle n'est possible. Ces zones de haute protection pourront faire l'objet d'aménagements légers :

- les constructions, aménagements et installations strictement nécessaires à leur fréquentation par le public, à la culture des terres et au fonctionnement des activités liées à la pêche ;
- les travaux pour la gestion, la conservation ou la protection des milieux ;
- les équipements publics d'infrastructures d'intérêt général dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.

Il appartient aux documents d'urbanisme locaux, selon le SAR en vigueur au moment de la réalisation du diagnostic du PLU et avec l'aide du Conservatoire du Littoral, d'identifier et de préciser la délimitation de ces espaces, et de définir un règlement approprié.

7. UN POS OUVERT SUR LE LITTORAL



Zones de « protection stricte » : Zones IND et Secteur IINDc

Elles correspondent notamment aux secteurs de risques ou de mangrove ainsi qu'au Fort Diamant.

Les zones de « protection intermédiaires » : IIND

Elles couvrent des terrains situés soit en bordure du littoral, soit sur des massifs boisés où des protections existent au titre des sites naturels.

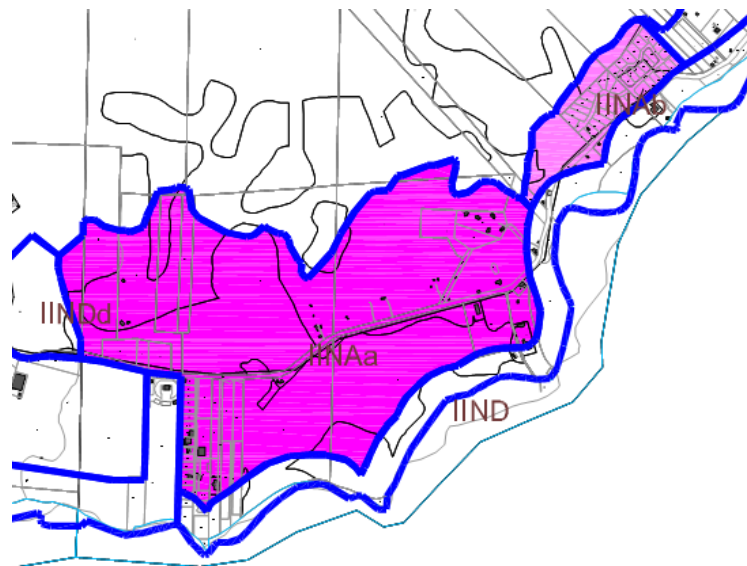
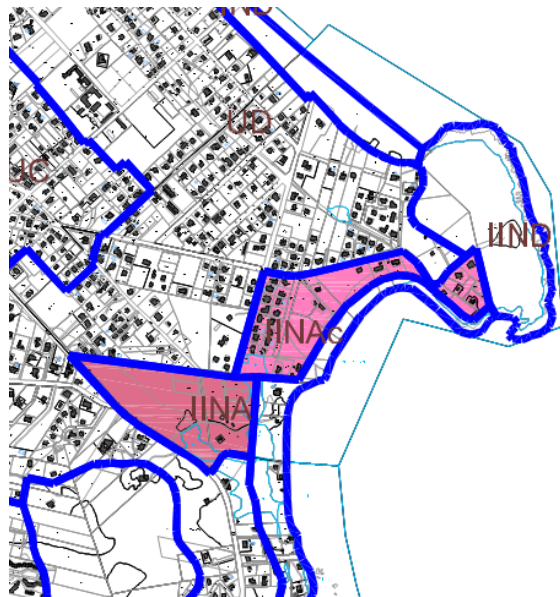
L'évolution du bâti existant et les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de tourisme, de loisirs sont autorisées sous conditions.

Les zones « naturelles constructibles » : les secteurs IINDa et IINDd

IINDa : secteurs dans lesquels le bâti est autorisé à la condition d'une maison et d'une annexe par parcelle.

IINDb : secteurs où les lotissements sont autorisés à condition que les parcelles soient supérieures à 5 000 m² par construction.





Les zones d'aménagement : IINA et secteurs IINAc, IINAb et IINAd

Ce sont des zones naturelles non équipées jouxtant les centres urbanisés de Remire et de Montjoly. L'urbanisation de ces zones pourra se faire sous forme de lotissements ou groupes d'habitations. Dans les secteurs IINAc, IINAb et IINAd, la Commune a adopté des dispositions spécifiques pour obtenir un tissu urbain plus lâche que dans le reste de la zone, notamment dans le cas de la desserte par un assainissement individuel (1 000 m² minimum le plus souvent).

Synthèse :

Des zones de protection juxtaposées à des poches d'urbanisation : le POS est peu lisible s'agissant notamment d'occupations sur le littoral peu compatibles avec sa mise en valeur, y compris sur des sites sensibles (Montravel avec le tourisme ou certaines portions de la Route des Plages avec des constructions à usage d'habitation). Il convient d'être plus clair s'agissant des zones qui doivent être protégées d'une part, et des espaces urbanisés ou densifiés dans le respect de la Loi Littoral d'autre part.

Des zones d'aménagement souples et peu organisées : dans les zones d'aménagement réservées à l'habitat, la superficie requise pour la construction est également importante, puisque l'assainissement collectif n'est pas présent.

Le littoral est donc, dans le POS actuel, le support d'une urbanisation consommatrice d'espace, dans des secteurs au caractère sensible. Une absence de réflexion globale en termes d'équipements (réseaux) et d'aménagement (juxtaposition d'opérations individuelles ou de petits lotissements sans liens entre eux, voire d'habitat illicite) a contribué à miter l'espace. Les enjeux pour la Commune sont divers :

- Clarifier et simplifier les occupations et utilisations du sol autorisées afin d'éviter des situations floues, propices aux interprétations.
- Mettre en valeur les parties stables de son littoral entre notamment le Quartier des pêcheurs et Fort Diamant, afin également de lutter, par une utilisation raisonnée, contre une occupation illégale du littoral.
- Préserver de façon stricte certains secteurs et coupures d'urbanisation, notamment comme Fort Diamant et Gosselin.

REMIRE-MONTJOLY : UNE COMMUNE A UNE ETAPE CHARNIERE DE SON DEVELOPPEMENT

1. MECANISME DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS : UNE COMMUNE OU IL EST NECESSAIRE DE CONSTRUIRE POUR MAINTENIR LA POPULATION

1.1. ÉTAT DES LIEUX : UNE CONSOMMATION DU PARC DE LOGEMENTS

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement ;
- le desserrement ;
- la variation du parc de logements vacants ;
- la variation du parc de résidences secondaires.

Ces phénomènes sont étudiés entre 1999 et 2008.

Le renouvellement :

Le parc de logements est passé de 5 265 en 1999 à 6 392 en 2008 = 1 127 en plus.

Durant la même période, ce sont environ 1400 logements qui ont été construits (SIT@DEL 2001-2008, données communales 2004 et 2005 et extrapolation pour 1999 et 2000). Nous avons donc eu un renouvellement négatif des logements, à savoir que l'augmentation du parc a été inférieure au nombre de logements construits. Ce sont donc environ 300 logements qui ont été sortis du parc entre 1999 et 2008.

Le desserrement :

Sur la Commune de Rémire-Montjoly, ce phénomène de desserrement de la population s'est très faiblement produit. Le nombre d'occupants par résidence principale est passé de 3,16 en 1999 à 3,11 en 2008. CE PHENOMENE A ENGENDRE UNE CONSOMMATION D'ENVIRON 30 LOGEMENTS SUR LA PERIODE ETUDIEE.

Les logements vacants :

En 1999, 6 % du parc de logements correspondent à des logements vacants soit 305 logements en valeur absolue. En 2008, 4,8 % du parc correspondent à des logements vacants soit 292 logements en valeur absolue. Le parc de logements vacants a diminué de 12 logements. Ce sont autant de logements qui ont été réinjectés dans le parc de résidences principales.

Les résidences secondaires :

Le nombre de résidences secondaires a légèrement augmenté en passant de 45 à 50 logements sur la période étudiée (65 pour 2012).

1.2. RECAPITULATIF

PHENOMENES	1999-2008
Le renouvellement	+300
Le desserrement	+30
L'évolution du parc de logements vacants	-12
L'évolution du parc résidences secondaires	+5
TOTAL	320

Pour maintenir sa population, la Commune aurait dû construire environ 320 logements entre 1999 et 2008.

Durant cette période, ce sont en réalité 1370 logements qui ont été bâtis, **soit un excédent de 1050 logements environ**.

$1\,050 \times 3,11$ (nombre de personnes par résidences principales en 2008) = 3 265 habitants.

Cet excédent de 1 080 logements aurait dû avoir pour conséquence une augmentation de 3 265 habitants. Or, les données INSEE révèlent bien une augmentation de 3 270 personnes entre 1999 et 2008, ce qui reste cohérent avec les calculs effectués.

C'est donc sur cette base de 320 logements que vont être réalisées les estimations de croissance démographique et de logement pour la Commune à l'horizon 2025.

2. CALCUL DES BESOINS POUR MAINTENIR LA POPULATION A L'HORIZON 2025

2.1. POURSUITE DU PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT NEGATIF

Entre 1999 et 2008, le phénomène de renouvellement négatif, a engendré la perte de 300 logements du parc total.

En raison d'une pression foncière forte sur le patrimoine urbain à réhabiliter (rapport au nombre de résidences secondaires et à la construction neuve) signifiée par une baisse de la part de la vacance entre 1999 et 2008 et le caractère insalubre d'une part importante de logements, on peut estimer que le phénomène de renouvellement négatif va se poursuivre mais de façon plus limitée.

Il semble alors judicieux de partir sur un taux de renouvellement du parc autour de **0,3 % par an pendant 17 ans** (2008-2025).

332 logements seront sortis du parc de logements sur la période 2008-2025.

2.2. UN DESSERREMENT MODERE

Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement va se poursuivre. En effet, au vu de l'accroissement de l'emploi et des activités sur le territoire communal, on suppose que Remire-Montjoly accueillera une population d'actifs composée d'individus jeunes, de familles et de primo-accédants. Tout comme le SCoT, on peut envisager que **ce taux connaîtra une légère baisse à 3 personnes par foyer.**

Alors que le taux d'occupation était de l'ordre de 3,11 en 2008, nous pouvons émettre une hypothèse par anticipation pour l'évolution 2008 – 2025 : **une baisse à 3 habitants par logement.**

Au regard du desserrement des ménages à 3, 222 logements devront être créés pour maintenir la population communale.

2.3. MAINTIEN DU NOMBRE DE RESIDENCES SECONDAIRES

A la vue des antécédents et du caractère de Commune résidentielle, l'hypothèse de maintien du nombre de résidences secondaires actuelle peut être faite pour la période 2008-2025, elle pourrait être de l'ordre de + 0,3 % par an.

On peut donc estimer un nombre de résidences secondaires en 2025 de l'ordre de 3 unités en plus.

2.4. HAUSSE DE LA VACANCE A 6 %

En 2008, le pourcentage de logements vacants est de l'ordre de 4,8 % (5,7 % pour 2012). Pour permettre une bonne rotation résidentielle, nous projetons une hausse de la vacance autour des 6 % à l'horizon 2025.

On assistera entre 2007 et 2025 à une variation du nombre de logements vacants avec une hausse d'environ 87 logements en fonction du desserrement observé sur la Commune.

2.5. RECAPITULATIF

PHENOMENES	2008-2025
Le renouvellement	+332
Le desserrement	-222
L'évolution du parc de logements vacants	+87
L'évolution du parc résidences secondaires	+3
TOTAL	200

Entre 2008 et 2025, la Commune connaîtrait en théorie un déficit de 200 logements pour maintenir sa population de 2008.

En conclusion, pour assurer le maintien de sa population actuelle, la Commune de Rémire-Montjoly devra créer environ 200 logements.

Par ailleurs, afin d'accueillir de nouvelles populations et pouvoir assumer de manière encadrée les effets de la tendance démographique qui s'impose en Guyane, la construction de logements supplémentaires est également nécessaire.

3. TENDANCES DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI A 2025

La Commune a connu une croissance forte de son parc de logements au début des années 2000 avec une croissance approchant 250 logements par an. Le rythme de construction augmente depuis 2008 et la Commune observe désormais une croissance de près de 430 logements par an (période 2008/2012), même si ce constat est en grande partie dû à quelques opérations significatives.

Sur les deux dernières années étudiées (2009 et 2010), Rémire-Montjoly a comptabilisé environ 550 logements autorisés.

Le PLU de Rémire-Montjoly prévoit les orientations données au développement du parc de logements à l'horizon 2025, c'est pourquoi il s'inscrit dans une volonté d'accueillir de nouvelles populations diversifiées (jeunes ménages, couples avec et sans enfants, personnes seules, âgées et jeunes, familles monoparentales,...) pour favoriser l'équilibre de l'habitat. **Au regard de ces enjeux démographiques, la Commune peut envisager trois hypothèses de développement.**

SCENARIO 1/ : un scénario selon le SCoT : hypothèse modérée

Le SCoT envisage une croissance à l'horizon 2025 d'environ 52 000 à 55 000 logements supplémentaires sur l'ensemble du territoire, ce qui correspondrait à un besoin approximatif de 6 000 logements sur Cayenne / Rémire-Montjoly, soit environ 2 500 logements à créer sur la Commune de Rémire-Montjoly (croissance d'environ 125 logements par an). Ces données ont été calculées en fonction du potentiel urbanisable du POS alors en vigueur et d'estimations sur Rémire-Montjoly et Cayenne.

Le document intercommunal précise également qu'il sera nécessaire de parvenir à une production **de 2500 logements par an en 2015 et de 3500 logements par an** à l'horizon 2025 pour satisfaire aux besoins de la population. Cela conduirait à une estimation démographique de **270 000 habitants à l'horizon 2025 et un parc de 88 000 logements.**

Cette variable conduit à rehausser à **environ 200 le nombre de nouveaux logements par an** à prévoir sur la Commune de Rémire-Montjoly (soit 3 500 logements à prévoir sur la Commune d'ici 2025).

SCENARIO 2/ : un scénario selon le PLH : hypothèse moyenne

Le PLH fixe des objectifs chiffrés pour la Commune, mais en précisant qu'ils doivent être adaptés en fonction de l'évolution du contexte de chaque Collectivité.

- Pour Rémire-Montjoly, le PLH estimait à 8 275 le nombre de résidences principales d'ici 2015 (17,5% du parc de résidences principales de la CACL en 2015), soit 1853 résidences supplémentaires par rapport à 2008 (265 logements supplémentaires par an). Toutefois, on constate que les chiffres actuels de la construction neuve sur la Commune dépassent sensiblement ces estimations.
- Le PLH prévoit également une production de 1 920 logements supplémentaires par an à l'échelle de la CACL, ce qui pourrait représenter environ **325 logements supplémentaires par an à l'échelle de la Commune (17,5 % x 1920 logements)**.

Cette dernière base est plus proche de la réalité et c'est donc sur celle-là que nous nous appuierons pour développer le scénario 2.

Il s'agit de l'hypothèse retenue par les élus, bien qu'une adaptation s'impose au regard de l'évolution récente.

SCENARIO 3/ : un scénario selon le développement communal récent : hypothèse soutenue

Un développement communal soutenu suivant l'évolution constatée entre 2008 et 2012, soit 450 logements nouveaux par an.

	SCENARIO 1 UN RYTHME DE CROISSANCE MODERE DE 200 LOGEMENTS PAR AN EN CONFORMITE AVEC LE <u>SCOT</u>	SCENARIO 2 / RETENU MAIS A ACTUALISER UN RYTHME DE CROISSANCE MOYEN DE 325 LOGEMENTS PAR AN EN CONFORMITE AVEC LE <u>PLH</u>	SCENARIO 3 UNE DEVELOPPEMENT COMMUNAL SOUTENU DE 450 LOGEMENTS PAR AN SUIVANT LE RYTHME DE CROISSANCE OBSERVE ENTRE 2008 ET 2010
BESOIN EN LOGEMENT D'ICI 2025 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE CROISSANCE	<p><i>Rythme de construction projeté : + 200 logements/an sur 17 ans</i></p> <p>200 X 17 = 3 400 LOGEMENTS A CREER</p> <p>1298 logements construits entre 2008 et 2010, SOIT 2100 LOGEMENTS RESTANT A CREER</p> <p><i>Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements et de la consommation depuis 2008 :</i></p> <p>200 logements pour maintenir la population existante à l'horizon 2025</p> <p><i>Besoin en logement d'ici 2025 :</i></p> <p>2 100+200 = 2 300 LOGEMENTS DOIVENT ENCORE ETRE CONSTRUITS</p>	<p><i>Rythme de construction projeté : + 325 logements/an</i></p> <p>325 X 17 = 5 525 LOGEMENTS A CREER</p> <p>1298 logements construits entre 2008 et 2010 SOIT 4230 LOGEMENTS RESTANT A CREER</p> <p><i>Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements et de la consommation depuis 2008 :</i></p> <p>200 logements pour maintenir la population existante</p> <p><i>Besoin en logement d'ici 2025 :</i></p> <p>4 230+200=4 430 LOGEMENTS DOIVENT ENCORE ETRE CONSTRUITS</p>	<p><i>Rythme de construction projeté : + 450 logements/an</i> (moyenne 2009 - 2010)</p> <p>450 X 17 = 7 650 LOGEMENTS A CREER</p> <p>Et 1298 logements construits entre 2008 et 2010 SOIT 6 350 LOGEMENTS RESTANT A CREER</p> <p><i>Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements et de la consommation depuis 2008 :</i></p> <p>200 logements pour maintenir la population existante</p> <p><i>Besoin en logement d'ici 2025 : 6 350+200=</i></p> <p>6 550 LOGEMENTS DOIVENT ETRE CONSTRUITS</p>
POPULATION EN 2025	POPULATION ESTIMEE EN 2025 : 3 200 X 3 : 9 600 habitants en plus <u>ENVIRON 28 450 HABITANTS EN 2025</u>	POPULATION ESTIMEE EN 2025 : 5 325 X 3 : 15 975 habitants en plus <u>34 800 HABITANTS EN 2025</u>	POPULATION ESTIMEE EN 2025 : 7 450 X 3 : 22 350 habitants en plus 41 168 HABITANTS EN 2025
TOTAL PARC LOGEMENTS (ESTIMATION 2025)	ENVIRON 9 800 LOGEMENTS SUR LA COMMUNE	ENVIRON 11 900 LOGEMENTS SUR LA COMMUNE	ENVIRON 14 050 LOGEMENTS SUR LA COMMUNE
BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX (Base : 20% du parc total : loi SRU)	ENVIRON 1 960 logements sociaux en 2025 Soit 1 460 LOGEMENTS SOCIAUX A CREER SOIT 43% DU TOTAL DES LOGEMENTS A CREER	ENVIRON 2 380 logements sociaux en 2025 Soit 1 880 LOGEMENTS SOCIAUX A CREER SOIT 34% DES LOGEMENTS A CREER	ENVIRON 2 810 logements sociaux en 2025 Soit 2 310 LOGEMENTS SOCIAUX A CREER SOIT 30% DES LOGEMENTS A CREER
BESOIN FONCIER	33 LOGEMENTS / HA : ENVIRON 70 HA	33 LOGEMENTS / HA : ENVIRON 135 HA	33 LOGEMENTS / HA : ENVIRON 192 HA
	25 LOGEMENTS / HA = ENVIRON 92 HA	25 LOGEMENTS / HA = ENVIRON 177 HA	25 LOGEMENTS / HA = ENVIRON 262 HA
	20 LOGEMENTS / HA = ENVIRON 115 HA	20 LOGEMENTS / HA = ENVIRON 222 HA	20 LOGEMENTS / HA = ENVIRON 328 HA

4. ESTIMATION DES BESOINS EN EQUIPEMENTS AU TERME 2025

	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3 SCENARIO RETENU
OBJECTIF DE POPULATION EN 2025	28 450 HABITANTS EN 2025	34 800 HABITANTS EN 2025	41 168 HABITANTS EN 2025
POPULATION SUPPLEMENTAIRE	9 600 habitants supplémentaires par rapport à 2008	15 975 habitants supplémentaires par rapport à 2008	22 350 habitants supplémentaires par rapport à 2008
TOTAL LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES	2 300 LOGEMENTS	4 430 LOGEMENTS	6 550 LOGEMENTS
BESOIN EN EQUIPEMENT SCOLAIRE	CLASSES D'ECOLE MATERNELLE (0,25 ELEVE PAR LOGEMENT NOUVEAU) Environ 575 élèves, soit environ 25 classes supplémentaires	CLASSES D'ECOLE MATERNELLE (0,25 ELEVE PAR LOGEMENT NOUVEAU) Environ 1 100 élèves, soit environ 45 classes supplémentaires	CLASSES D'ECOLE MATERNELLE (0,25 ELEVE PAR LOGEMENT NOUVEAU) Environ 1 640 élèves, soit environ 65 classes supplémentaires
	CLASSES D'ECOLE ELEMENTAIRE (0,35 ELEVE PAR LOGEMENT NOUVEAU) Environ 805 élèves, soit environ 35 classes supplémentaires	CLASSES D'ECOLE ELEMENTAIRE (0,35 ELEVE PAR LOGEMENT NOUVEAU) Environ 1 550 élèves, soit environ 60 classes supplémentaires	CLASSES D'ECOLE ELEMENTAIRE (0,35 ELEVE PAR LOGEMENT NOUVEAU) Environ 2 300 élèves, soit environ 90 classes supplémentaires
	ENSEIGNEMENT SECONDAIRE (0,11 ELEVE PAR LOGEMENT NOUVEAU) Environ 250 élèves, soit environ 10 classes supplémentaires	ENSEIGNEMENT SECONDAIRE (0,11 ELEVE PAR LOGEMENT NOUVEAU) Environ 490 élèves, soit environ 20 classes supplémentaires	ENSEIGNEMENT SECONDAIRE (0,11 ELEVE PAR LOGEMENT NOUVEAU) Environ 720 élèves, soit environ 30 classes supplémentaires
ÉQUIPEMENTS SOCIAUX CULTURELS	CENTRE DE LOISIRS (1 PLACE POUR 40 LOGEMENTS) Environ 60 places supplémentaires	CENTRE DE LOISIRS (1 PLACE POUR 40 LOGEMENTS) Environ 110 places supplémentaires	CENTRE DE LOISIRS (1 PLACE POUR 40 LOGEMENTS) Environ 165 places supplémentaires
BESOIN EN PLACES DE CIMETIERE (BASE 1 PLACE POUR 4 HAB)	2 400 PLACES DE CIMETIÈRES AU TOTAL	4 000 PLACES DE CIMETIÈRES AU TOTAL	5590 PLACES DE CIMETIÈRES AU TOTAL
BESOINS EN EAU (Base : 150l/hab/j)	NÉCESSITÉ DE 1 440 000 L/JOUR	NÉCESSITÉ DE 2 400 000 L/JOUR	NÉCESSITÉ DE 3 350 000 L/JOUR
NOMBRE DE VEHICULES SUPPLEMENTAIRES (Base de 1.5 voitures / ménage)	ENVIRON 3450 VÉHICULES SUPPLÉMENTAIRES	ENVIRON 6650 VÉHICULES SUPPLÉMENTAIRES	ENVIRON 9 800 VEHICULES SUPPLÉMENTAIRES
BESOIN EN EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX (1 place pour 100 logements et 1 place pour 200 logements)	ENVIRON 25 PLACES EN CRECHE ET 12 PLACES EN HALTE-GARDERIE	ENVIRON 45 PLACES EN CRECHE ET 22 PLACES EN HALTE-GARDERIE	ENVIRON 65 PLACES EN CRECHE ET 33 EN HALTE-GARDERIE
BESOIN EN EQUIPEMENTS SPORTIFS SUR LA BASE DES LOGEMENTS TOTAUX	ENVIRON 8 AIRES DE JEUX SUPPLEMENTAIRES	ENVIRON 15 AIRES DE JEUX SUPPLEMENTAIRES	ENVIRON 22 AIRES DE JEUX SUPPLEMENTAIRE

5. SYNTHESE

5.1. DES ENJEUX DEMOGRAPHIQUES ET SOCIAUX : REMIRE-MONTJOLY, UNE COMMUNE ATTRACTIVE FACE A UNE FORTE PRESSION DEMOGRAPHIQUE

- **Répondre et accompagner la forte croissance démographique observée au cours des dernières années**

En 25 ans (1982-2008), la population communale a quasiment triplé pour atteindre près de 19 000 habitants (et environ 22 000 habitants en 2013). Un tel développement modifie en profondeur le visage d'une Commune qui doit faire face à de nouvelles problématiques et à de nouveaux besoins.

Des perspectives de croissance et des projections démographiques ont été réalisées dans le cadre des documents supra-communaux existants (SAR, SCoT, PLH), mais elles semblent aujourd'hui en deçà des réalités.

Un des enjeux du PLU est de répondre aux besoins réels pressentis à l'échelle du territoire en permettant l'accueil de nouvelles populations qui devraient amener à un quasi-doublement à l'horizon 2025.

- **Rémire-Montjoly, une Commune pour tous**

Un des enjeux du PLU est de permettre l'accueil d'une population diversifiée que ce soit d'un point de vue générationnel ou social...

Rémire-Montjoly est la Commune du secteur qui accueille la population la plus aisée. Les revenus, catégories socioprofessionnelles et niveaux de vie y sont en effet plus élevés que dans les autres Communes de la CACL.

Il semble important que Rémire-Montjoly favorise :

- l'accueil d'une population diversifiée, en développant son offre d'habitat social tout en conservant un certain caractère résidentiel ;
- l'accueil des jeunes dont ceux de la Commune qui souhaitent se loger sur le territoire, en développant son offre en logements locatifs de petite et moyenne superficie.

5.2. DES ENJEUX URBAINS : UN DEVELOPPEMENT QUI S'ACCELERE ET NECESSITE D'ETRE ACCOMPAGNE

- **Anticiper, gérer et organiser le développement urbain à l'échelle de la Commune**

La Commune fait aujourd'hui face à de nombreux projets de développement urbains d'envergure (souvent plusieurs centaines de logements à chaque opération). Ces opérations menées par des opérateurs privés ou non reposent sur des opportunités foncières mais peuvent manquer de cohérence et de lien avec le reste du territoire et de la Ville.

Un des enjeux du PLU et donc d'accompagner, d'intégrer et de « coudre » le développement urbain afin de constituer un projet de Ville global. Un effort particulier devra notamment être porté sur certains secteurs dont l'urbanisation se développe intensément, comme par exemple à Attila-Cabassou.

Un phasage de l'urbanisation notamment devra être étudié afin d'accueillir un développement adapté aux équipements communaux (voies, réseaux, écoles, eau, assainissement,...).

-
- ***Aller vers des formes urbaines, des typologies et des densités plus variées tout en conservant le caractère résidentiel affirmé de la Commune***

Rémire-Montjoly possède un caractère résidentiel affirmé qui se traduit principalement par :

- une prépondérance du modèle de la maison pavillonnaire ;
- des densités relativement faibles et une consommation d'espace assez importante.

La Commune observe depuis quelques années une diversification des formes d'habitat (petit collectif, maisons en bande) qui permet de limiter la consommation de foncier et d'offrir des possibilités de logement à des populations diversifiées. Le projet d'Écoquartier de Rémire-Montjoly constitue en ce sens une opération pilote en termes de volume de logement, de formes urbaines, de liens avec la ville, de développement durable,...

Un des enjeux du PLU sera de préserver l'identité résidentielle de la Commune, mais également de varier les formes urbaines en permettant à certains secteurs d'accueillir des projets novateurs et plus denses.

5.3. DES ENJEUX DE CADRE DE VIE ET DE DEPLACEMENT : REMIRE-MONTJOLY, UN CADRE DE VIE DE QUALITE A AMELIORER

Rémire-Montjoly est une Commune citée pour la qualité de son cadre de vie. Cette image, qui participe à son attractivité, doit être confortée. Or aujourd'hui, certains dysfonctionnements persistent voire apparaissent, liés principalement à la croissance rapide et importante de la Commune.

Des centralités à affirmer

Les deux bourgs principaux de la Commune sont aujourd'hui peu perceptibles et noyés dans une urbanisation pavillonnaire. Leur redonner une vraie vocation de centres urbains et de vie, par des aménagements spécifiques, mais également en y favorisant l'implantation de commerces, services et activités est un des enjeux du PLU.

La centralité émergente de la zone du Moulin à Vent, à vocation culturelle et de services publics, doit également être affirmée dans le PLU.

Des quartiers à équiper

Certains quartiers sont le support d'un développement exclusivement résidentiel, sans programmation d'équipement et de services. L'aménagement de ces espaces et l'affirmation de ces secteurs comme véritables pôles de vie (Attila-Cabassou, Arc-en-ciel, Âmes Claires,...) est importante.

Une nature omniprésente à intégrer aux projets urbains

Il semble aujourd'hui important de cesser le développement urbain de certains espaces soumis à des risques ou engendrant des impacts paysagers forts.

Un travail sur l'interface entre espaces naturels et urbains est également à prendre en compte dans les projets urbains, pour des quartiers mieux vécus et intégrés à la Ville.

- ***Des déplacements à fluidifier***

Rémire-Montjoly est le support de déplacements denses sur un réseau encore insuffisamment structuré et qui subit aussi le développement simultané d'autres Communes, ce qui engendre des difficultés de circulation et des dysfonctionnements urbains. Il semble prioritaire de mailler le territoire à plusieurs échelles :

- 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 d'enjeux économiques existants (Dégrad des Canes, aéroport,...) et à venir.
- Communale : pour relier les principaux pôles et équipements entre eux et poursuivre le maillage du réseau secondaire, afin de faciliter les échanges.
- Des quartiers : en limitant les opérations comportant des voies en impasse et en réalisant des voies pénétrantes et transversales afin de favoriser une porosité au sein des quartiers.

Sur l'ensemble de la Commune, un des enjeux majeurs est de développer, sécuriser le réseau des transports en communs et des cheminements doux comme alternative à la voiture.

5.4. DES ENJEUX ECONOMIQUES : REMIRE-MONTJOLY, UNE COMMUNE LITTORALE AU FORT POTENTIEL ECONOMIQUE

- ***Permettre une valorisation du littoral au travers de projets structurants et adaptés***

Le littoral de Rémire-Montjoly n'est aujourd'hui que partiellement mis en valeur et se retrouve le support d'occupations qui participent à sa banalisation (habitat illicite, privatisation,...). La mise en place de projets économiques structurants en accord avec sa vocation : tourisme, artisanat, comme la création du Quartier des Pêcheurs, est une priorité pour la Commune.

La mise en place de règles plus claires permettant également de limiter les occupations, de définir des secteurs aménageables et des secteurs à préserver, constitue également un enjeu fort du PLU et permettra de lutter contre le développement de l'habitat illicite.

- ***Conforter la zone de Dégrad des Canes, comme une des principales portes d'entrées commerciales de la Guyane***

Affirmer la vocation du port commercial et renforcer ses liaisons avec le reste du territoire, constituent des enjeux prioritaires à l'échelle communale et à l'échelle régionale.

- ***Évaluer le potentiel d'évolution du Parc d'Activités Économiques de Dégrad des Canes***

Cet espace, qui accueille des activités structurantes et conserve un potentiel de développement important, doit pouvoir évoluer. Son devenir est toutefois et en partie soumis à l'étude de Plan de Prévention des Risques Technologiques en cours de réalisation sur la Commune.

-
- ***Développer l'économie locale au travers de la valorisation des commerces, des services et de l'artisanat.***

Le développement de l'économie locale doit être favorisé au travers de différents leviers tels que :

- l'introduction d'une plus grande mixité fonctionnelle au sein des quartiers afin de favoriser l'implantation de commerces et de services de proximité, notamment au sein de certaines zones qui en sont aujourd'hui dépourvues ou presque (Attila-Cabassou, Chemin du Rorota, Âmes Claires, Arc-en-ciel,...).
- la mise en place de zones d'activités (artisanat) pour permettre l'installation de petits entrepreneurs locaux.
- l'aménagement des routes de Rémire et de Montjoly comme boulevards urbains, afin d'offrir aux commerces et aux services locaux une meilleure lisibilité et une plus grande attractivité.