



MONTSINÉRY TONNÉGRANDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Procédure de modification de droit commun n°2

**OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
Livret 2**

Octobre 2019

PRÉAMBULE

La loi Urbanisme et Habitat a rendu opposables au permis de construire les orientations d'aménagement et de programmation ; ces dernières constituent un des éléments constitutifs du dossier de PLU dont le contenu a été depuis re-précisé par la loi n°2010-788 du **12 juillet 2010** portant Engagement National pour l'Environnement.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), complétant les dispositions législatives s'y appliquant.

La partie législative du code de l'urbanisme prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2. Leur contenu est encadré par les articles L.151-6 et L.151-7.

ARTICLE L 151-6

(APPLICABLE AU 1ER JANVIER 2016)

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

ARTICLE L 151-7

(APPLICABLE AU 1ER JANVIER 2016)

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Contexte du projet

L'OAP ci-après traduit la volonté de la commune de faire de la zone AUa un espace structurant du développement urbain de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral de Guyane, en s'appuyant sur son caractère naturel et sa position au sein du «collier de perles» Tonate-Prefontaine-Mailard-Soula.

Le périmètre est centré sur la savane Marivat et bordé par la route du Galion (RD 5) à l'Ouest, la limite communale avec Macouria et s'étend jusqu'au Sud jusqu'à Carapa.

Le site est par ailleurs concerné par l'Opération d'Intérêt National (OIN) n°13 « Savane Marivat » d'une emprise plus large.

Atouts

La zone AUa de Carapa est encadrée par la RD 5 et la RD 51, reliant Montsinnery-Tonnégrande à Cayenne conférant au secteur une position stratégique pour le développement urbain de la commune.

La présence de forêt et de savanes procurent au site un intérêt écologique et paysager qu'il s'agit de préserver pour la production d'un aménagement qualitatif.

Faiblesses

La pression anthropique exercée sur la savane Marivat et la forêt, a créé des discontinuités écologiques qui impactent la qualité paysagère de la zone.

L'aménagement spontané de fossés et de ponts pour desservir les parcelles, engendre un désordre hydraulique et participe à l'augmentation du risque d'inondation et à la dégradation de la voirie.

Objectifs

Le PADD affirme sa volonté d'inscrire le site de Marivat-Carapa comme pôle urbain majeur et structurant dans la croissance urbaine du territoire intercommunal et communal.

Ce pôle structurant devra répondre à divers défis :

- Prendre en compte et réaffirmer l'identité du territoire, notamment en considérant la dimension rurale de la commune et la caractère naturel du site;
- Intégrer le projet dans la dynamique intercommunale du «collier de perles»;
- Répondre aux enjeux hydrauliques et environnementaux pour préserver l'environnement naturel du site.

Principes d'aménagement

Préserver le caractère rural et naturel du site

Le site fait valoir de nombreux enjeux écologiques qu'il convient de prendre en compte lors de son aménagement dont les principes peuvent être déclinés comme suit :

> Préserver une continuité écologique

La savane de Marivat est au sein de plusieurs ensembles naturels, représentés par la forêt Maya au Nord et la Savane Onemark au Sud-Ouest.

Ces deux écosystèmes présentent de grandes valeurs naturelles et sont considérés comme des zones de haute valeur patrimoniale dans le SAR.

Par ailleurs, ces espaces sont couverts par des ZNIEFF de type 1, révélant la présence d'une faune et d'une flore riche.

Afin d'assurer la migration de ces espèces entre ces deux écosystèmes, la préservation de la Savane Marivat en tant qu'espace de transition, apparaît essentielle.

L'urbanisation de cette zone doit être modérée pour ne pas altérer la richesse naturelle des lieux.

Afin de préserver cette richesse, la matérialisation d'un couloir écologique entre la Savane Onemark et le massif forestier de Maya, s'impose. Ce couloir se manifestera par la préservation de la Savane Marivat et devra respecter les périmètres du corridor péri-urbain n°35, délimités par le SCoT.

> Conserver et valoriser le patrimoine naturel

Le secteur se caractérise par la pluralité de ses habitats naturels, dominés par une savane basse et des bandes forestières hydromorphes en bon état de conservation.

La savane présente de nombreux intérêts floristiques et faunistiques et regroupe de nombreuses espèces patrimoniales. Des inventaires, réalisés par le bureau Biotope en 2019, ont révélé la présence de 28 espèces floristiques dont 3 protégées sur ce secteur.

De plus, la savane fait partie intégrante du patrimoine naturel et culturel de la Guyane et sa conservation pourrait représenter une opportunité paysagère et identitaire pour le site de Marivat, tout comme les espaces forestiers. Ces derniers constituent un intérêt certain pour la faune locale et participe à la protection du réseau hydraulique et notamment des criques qui au-delà de leurs fonctions écologiques ont une fonction récréative pour les habitants (pêche, baignade, activités nautiques, etc.).

Le projet d'aménagement devra prendre en compte ces enjeux de conservation et limiter les impacts anthropiques (pâturages, voiries, urbanisation, dépôts de déchets, déforestation, etc.) qui participent à leur dégradation.

Des aménagements légers pourront être envisagés, tels que des sentiers pédestres, au cœur de la savane Marivat et des espaces forestiers afin de mettre en scène ces espaces et de participer à leur valorisation auprès des habitants.

> Mettre fin au désordre hydraulique

Le site est marqué par un important réseau hydrographique dont les talwegs les plus importants sont la Crique Mataparié, la Crique Dumaine au Sud et la Crique Grenouillet.

L'aménagement spontané de la zone a provoqué de nombreuses contraintes hydrauliques, perturbant les écoulements créant des zones d'eau stagnante sur la majorité des parcelles et impactant l'ordre hydraulique existant, notamment au niveau de la voirie, et augmentant le risque d'inondation.

Par ailleurs, les installations créées par les habitants (buses, fossés, etc) pour maîtriser et dévier les écoulements, la construction de la RD 51 d'autre part, ont accentué ce phénomène, notamment sur le lotissement Garin.

Les zones de rétention devront donc être prises en compte dans l'aménagement du site. Il s'agira également de réfléchir au bon dimensionnement

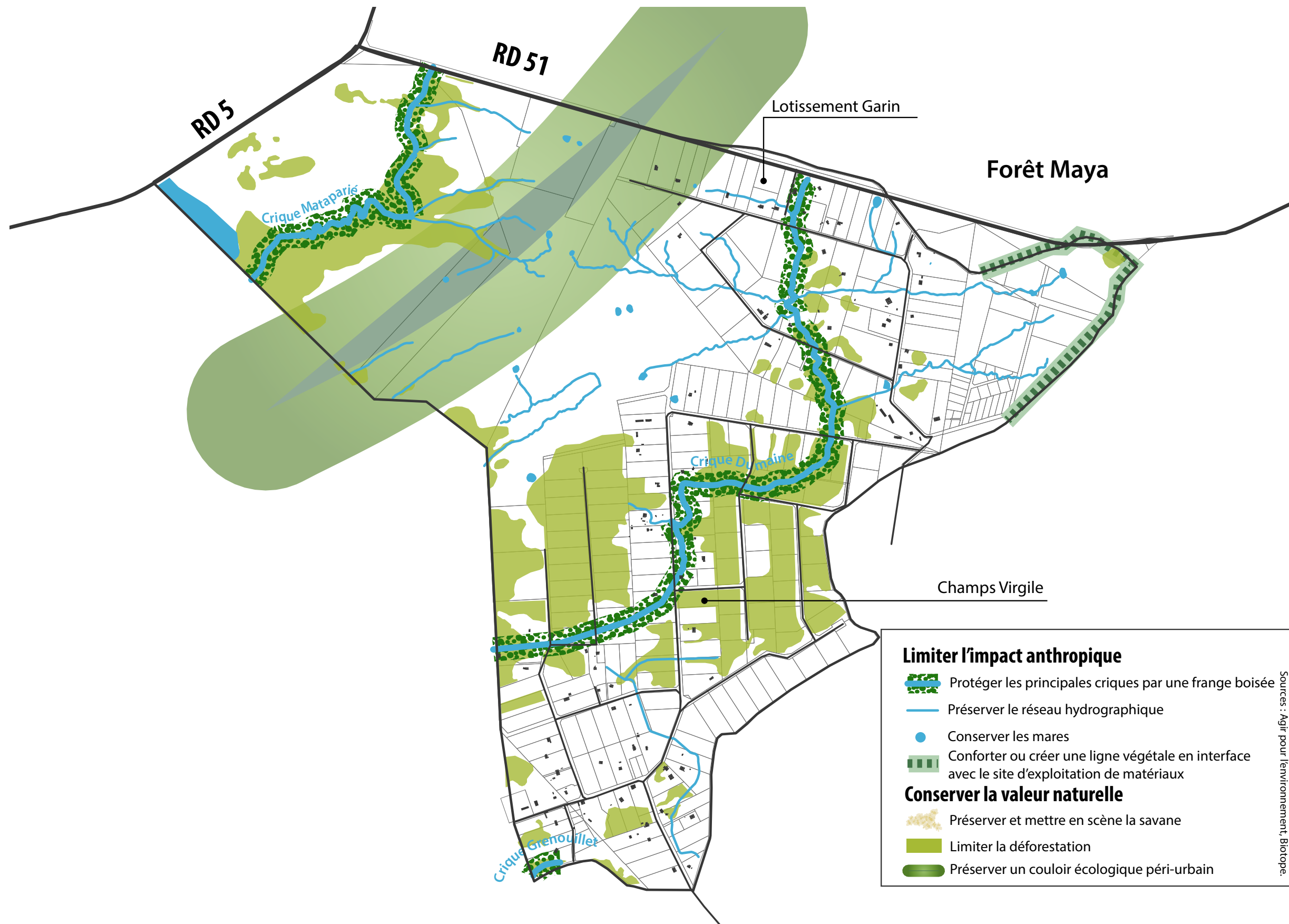
Principes d'aménagement

des ouvrages hydrauliques, limiter l'imperméabilisation (traitement minéral limité aux voies et aux trottoirs, végétalisation des stationnements, etc.), d'encourager les alternatives en terme de gestion des eaux (noues végétalisées par exemple) et maintenir les franges boisées des criques pour préserver l'évacuation des eaux.

Il s'agira autant que possible de rétablir les écoulements naturels, souvent ignorés dans l'aménagement du site, et dont la remise en cause participe à sa dégradation et à l'augmentation du risque d'inondation.

OAP CARAPA

Préserver le patrimoine naturel





Chemin arboré au sein du Lotissement Garin



Forêt dégradée de terre ferme

Préserver le patrimoine naturel...



Chemin au sein de Champs Virgile

Principes d'aménagement

Participer au développement urbain de la CACL

La position du secteur, entre Cayenne et Macouria, et la proximité avec deux grands axes de transit, la N1 et la RD 5, donnent une dimension stratégique pour permettre un nouveau développement urbain de la CACL.

La ville souhaite ainsi inscrire le site dans la dynamique du «collier de perles» de la CACL et ainsi dynamiser le développement de son territoire.

> Structurer et irriguer le nouveau quartier

La requalification d'une partie de la RD 51, en interface routière forestière doit offrir des lieux de rencontres et irriguer cette nouvelle polarité. Il ne s'agira plus d'une voie de passage mais d'une porte d'entrée, d'une voie de connexion et d'échange. Ce nouveau boulevard accueillera notamment de nouvelles polarités, des places de stationnement et mettra en valeur les qualités paysagères du site. Elle assurera également un rôle d'interface forestière avec la forêt de Maya, en préservant des coulées vertes et en s'assurant du maintien des espèces végétales présentes.

Le traitement en interface routière forestière d'une partie de la RD 51 est une ambition forte dans la structuration du quartier et sa mise en scène. Il impose de fait de limiter les points d'échange avec le quartier, qui seront traités en voies de desserte principales et d'accès aux différents îlots composant le quartier.

L'arrière du secteur devra également se structurer de manière cohérente pour répartir les flux et interconnecter les quartiers. L'aménagement en premier lieu prendra en compte les voies existantes et permettra de relier la RD 51 au sud du secteur ainsi que la RD 888, grâce à la structuration d'une voirie principale partagée entre différents modes de transport.

De nouveaux cheminements piétons seront intégrés. Ils longeront dans un premier temps la Crique Dumaine et les cours d'eau soumis au risque d'inondation. Aussi, la structuration de nouvelles voies privilégiera le partage de voirie afin de favoriser les modes de déplacement actifs. Une atten-

tion particulière sera portée au maintien des espèces floristiques les plus remarquables en bordure de voirie, afin de proposer un cadre de déplacement arboré, paisible, favorable aux déambulations au sein de la ville.

Enfin, la Savane Marivat et les espaces forestiers à proximité, pourront être valorisés par la création de sentiers pédestres. Il s'agira de valoriser les chemins existants, déjà empruntés par les habitants, et de proposer un circuit de découverte (lié au patrimoine naturel), au travers de la mise en place d'un balisage.

> Connecter efficacement le secteur

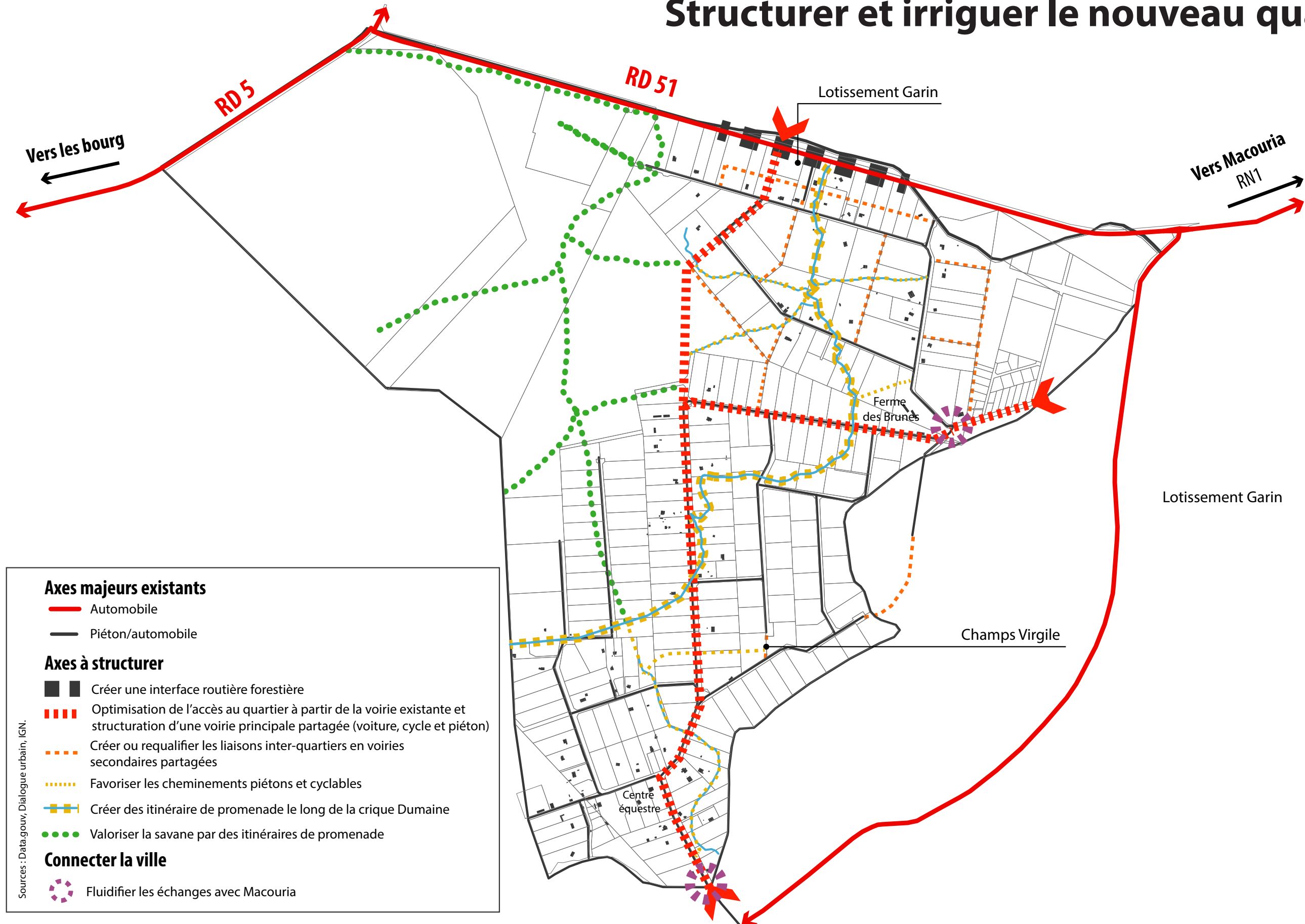
Pour s'inscrire dans la dynamique intercommunale, l'un des défis de la commune sera d'assurer de bonnes connections avec les polarités urbaines de proximité et plus particulièrement avec la commune de Macouria dont les limites géographiques jouxtent la partie Est du périmètre de «La Carapa».

Pour fluidifier les échanges avec l'intercommunalité, les interfaces Est, donnant sur la RD 888 seront structurées, notamment à travers l'amélioration ou la création de points d'échanges. Ces points d'échanges faciliteront la coordination entre différents modes de transports (bus, véhicule individuel, piéton, cycle, etc.).

De plus, de nouveaux stationnements et des services urbains ou liés au transport seront proposés (restaurant, presse, etc.), et une attention particulière sera portée à la qualité de l'environnement naturel, afin d'en faire des points d'échanges attractifs.

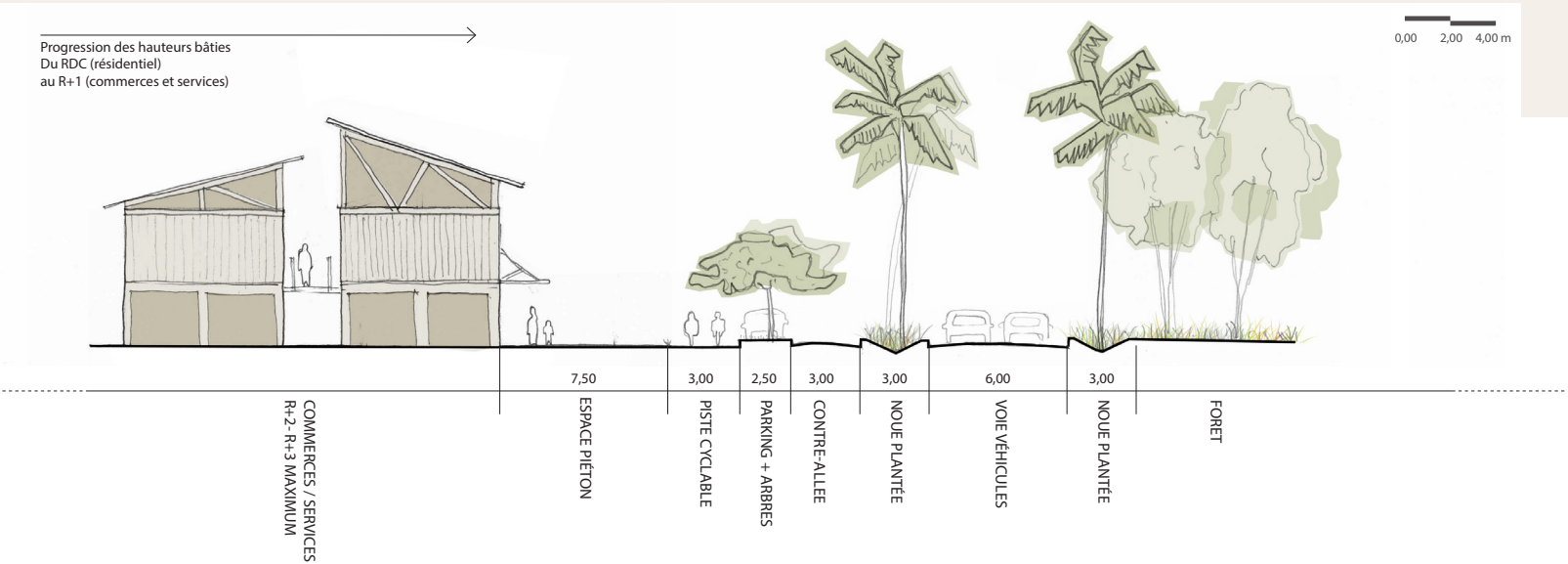
Enfin, un dialogue avec les autorités compétentes sera instauré pour accompagner la mise en place de cheminements doux le long de la RD 888 et permettre un échange multiplier les échanges avec les pôles structurants de la CACL.

Structurer et irriguer le nouveau quartier

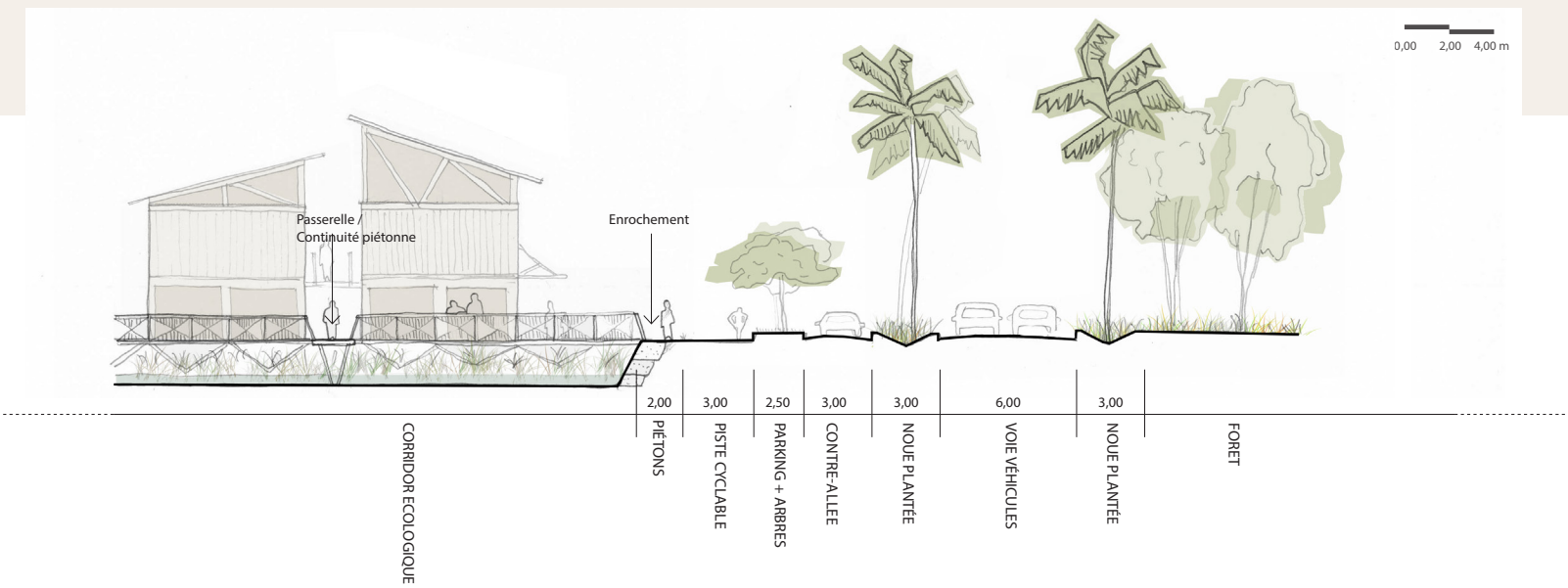


Principes d'aménagement

SÉQUENCE URBAINE

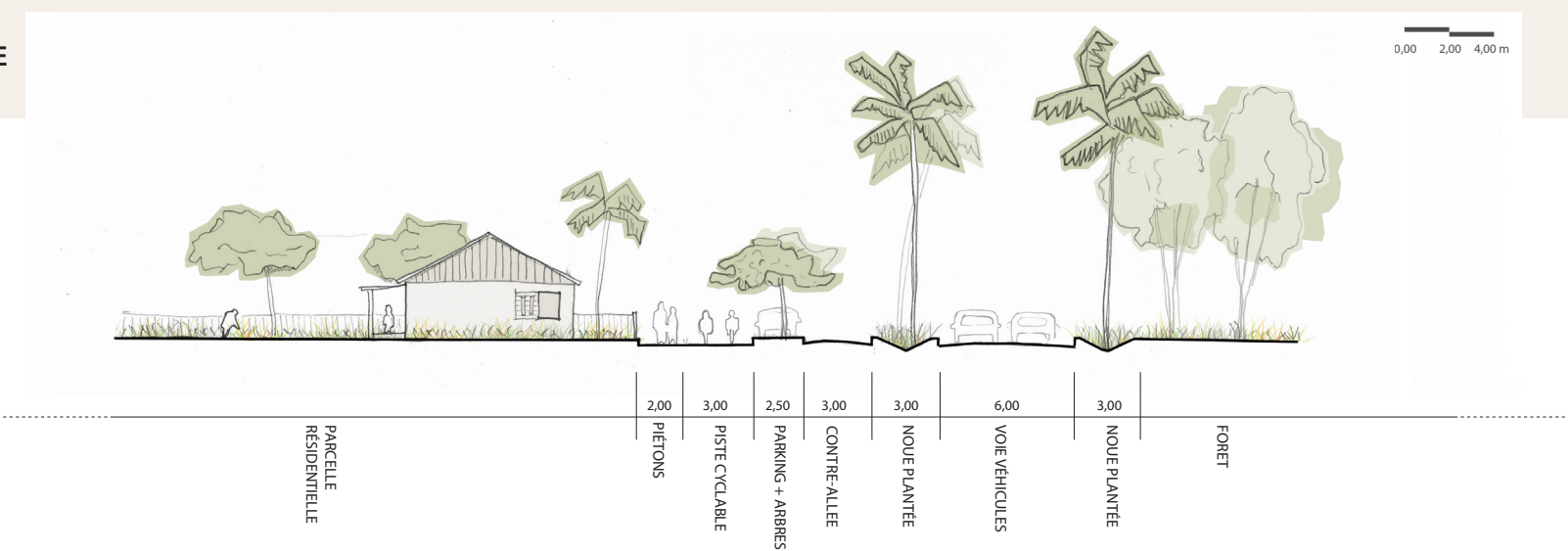


CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUE



«INTERFACE ROUTIÈRE FORESTIÈRE»

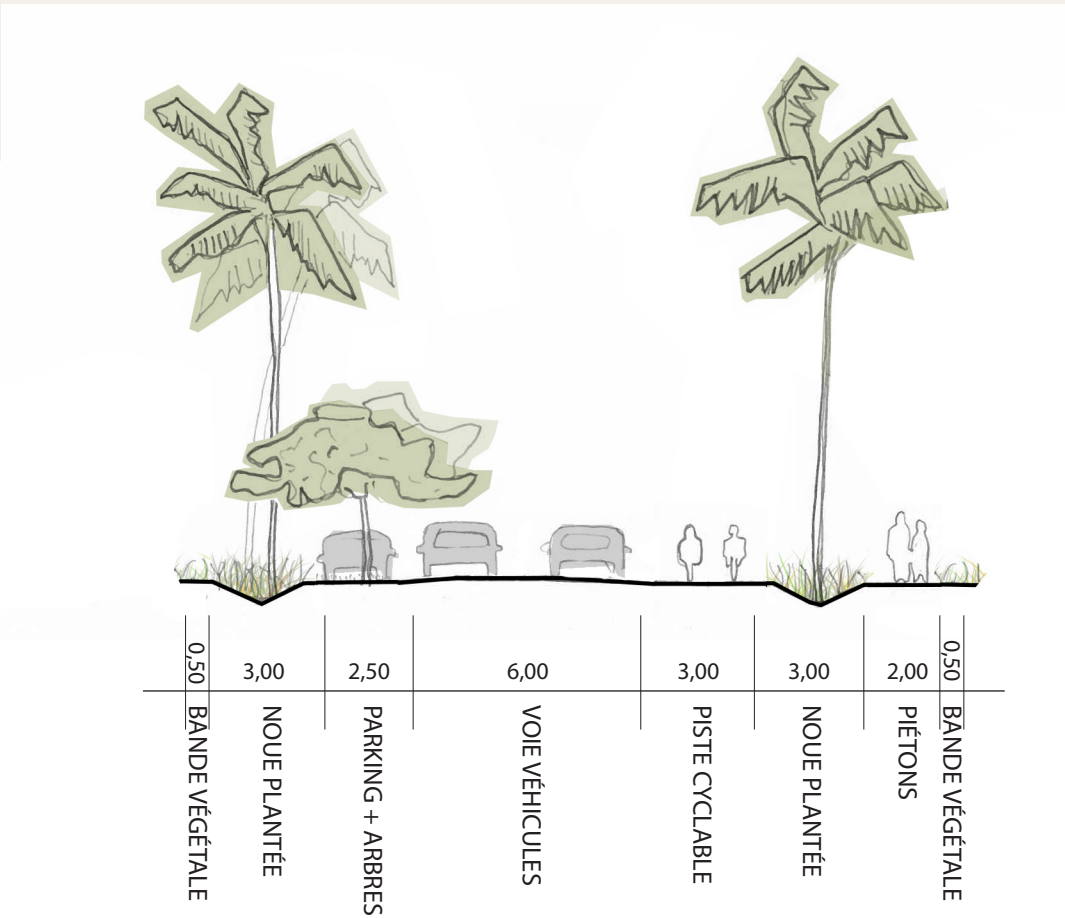
SÉQUENCE RÉSIDENTIELLE



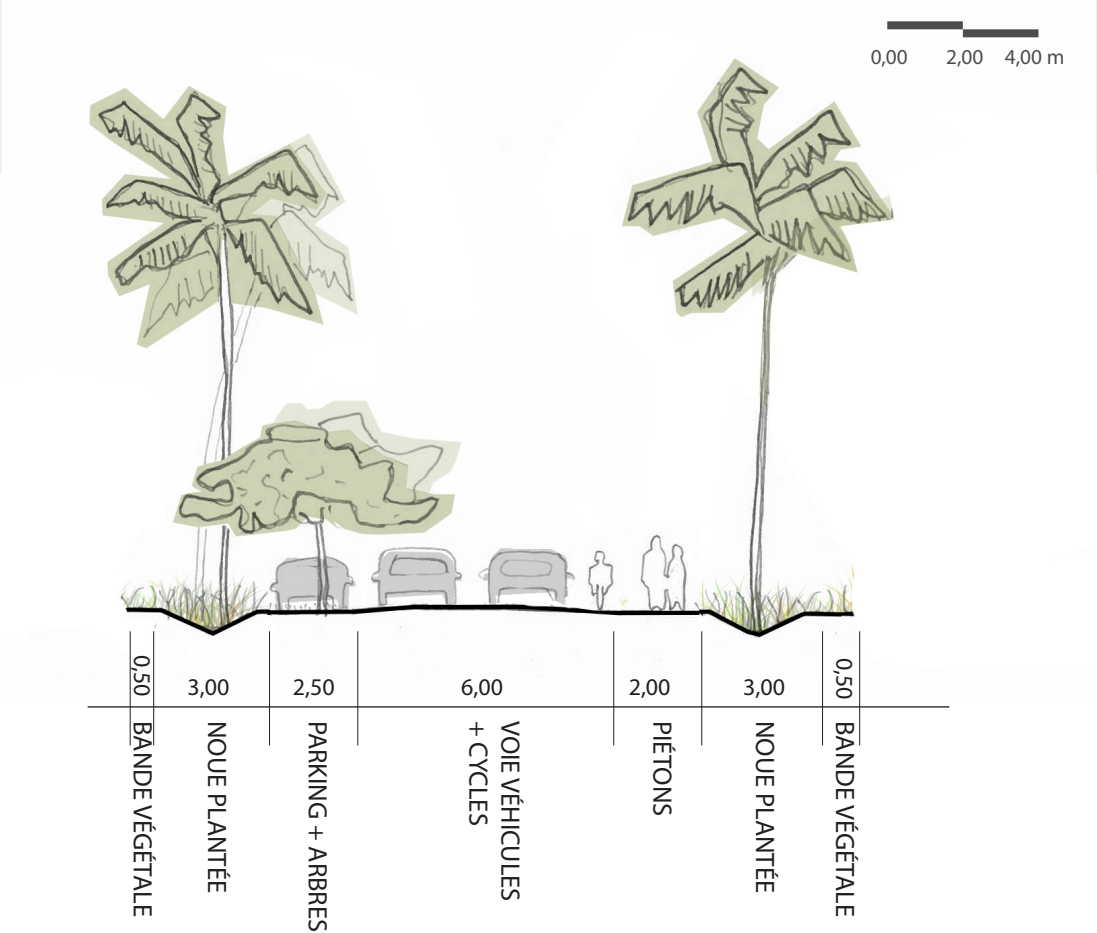
Principes d'aménagement

CIRCULATIONS INTERNES

VOIES PRINCIPALES



VOIES SECONDAIRES



Principes d'aménagement

Offrir un urbanisme de qualité

Pour permettre la croissance dans des conditions de développement maîtrisées, l'aménagement s'assurera de mettre en place un cadre de vie de qualité. Celui-ci devra composer avec les qualités paysagères du site et valoriser l'identité territoriale de la zone pour assurer une densification forte.

> Dynamiser et densifier

Le secteur est actuellement occupé par une centaine d'habitations, pour la plupart individuelles et occupant de grandes surfaces parcellaires, développement qui, au fil du temps, a participé au mitage des terres. Ces installations, souvent anciennes, ne sont pas remises en cause mais sont intégrées au projet.

Un défi majeur sera d'optimiser l'espace pour la recherche d'une nouvelle densité à l'instar du lotissement Garin ou de la partie Sud de Champs Virgile, dont le parcellaire sera subdivisé pour permettre un développement bâti plus resserré et pour favoriser la mixité sociale et l'inscription de nouvelles fonctions (équipements, services) participant à doter la zone d'une dimension urbaine.

Cette subdivision devra favoriser une nouvelle dynamique urbaine où les constructions existantes intégreront une nouvelle trame bâtie fondant le développement de nouveaux habitats.

Les coulées vertes et bleues seront maintenues pour aérer la ville en favorisant l'intégration paysagère. Il s'agira de proposer de nouvelles typologies urbaines, respectueuses de l'environnement avec des constructions limitées et répondant à l'identité territoriale.

L'épannelage proposé répondra aux ambitions de nouvelles intensités urbaines en permettant aux constructions de s'élever jusqu'à 2 niveaux (R+1) et 7 mètres à l'égout de toiture. Ces bâtiments pourront être mixtes et accueillir des commerces et des services (tiers-lieux, service à la personne, stationnement, etc.) à leur rez-de-chaussée.

En dehors de ce front urbain, les épannelages s'infléchiront pour redescendre en RDC (4m à l'égout de toiture).

La conception de ces constructions devra être conduite par les principes de modularité et de mutabilité, afin de permettre aux formes urbaines de s'adapter aux évolutions futures.

> Donner une dimension urbaine et économique plurielle

Le site développera une dimension économique. Ces activités économiques de proximité se localiseront dans un premier temps au sein du tissu urbain, au cœur du lotissement Garin et au sein des points d'échanges situés au Sud de Champs Virgile et à l'Est du Lotissement Garin. Il s'agira d'exploiter les espaces résiduels les plus petits, soumis ou en bordure de zone inondable et d'y implanter des espaces publics, des services ou encore des commerces.

Un travail technique sera réalisé pour limiter les impacts des crues et pour que l'ensemble des édifices restes accessibles lors des épisodes de montée des eaux.

La création de ces secteurs permettra de redynamiser le tissu entrepreneurial du territoire, mais aussi de diversifier le secteur en favorisant l'installation de services et d'équipements de proximité.

Principes d'aménagement

> Assainir

L'assainissement autonome et collectif représente un enjeu important sur le secteur. Peu équipé, la zone devra s'équiper en ouvrage de lagunage pour assurer un traitement de qualité.

> Construire en harmonie avec son environnement

Au-delà de la définition de son organisation et de sa composition, l'ambition pour ce nouveau quartier se décline à travers des prescriptions architecturales et environnementales visant à favoriser une intégration optimale des constructions dans leur environnement.

Ces prescriptions doivent favoriser une conception bioclimatique, afin d'exploiter les potentialités climatiques du site. L'implantation du bâti, l'orientation, les formes, les toitures et les façades des bâtis détermineront l'intégration du bâti à son environnement.

Les principes suivant devront être respectés :

- **Toiture** : les nouvelles constructions devront privilégier des teintes claires, une bonne isolation et garantir des débords de toiture importants ;
- **Façades** : les murs seront d'une couleur claire pour réduire l'accumulation de chaleur et la pose de bardages légers sur les façades les plus exposées sera envisagée ;
- **Ouvertures** : les pièces non-climatisées privilégieront des menuiseries traditionnelles (jalousies, doubles portes, etc.) pour assurer une ventilation naturelle et être protégées du soleil. Les pièces climatisées, préféreront des menuiseries ayant une étanchéité à l'air, de classe A3 ou A4, empêchant l'air chaud de rentrer. Les ouvertures seront également protégées par des volets ajourés de couleur claire, des auvents (pare-soleil) ou des casquettes, des écrans de protection, etc.;

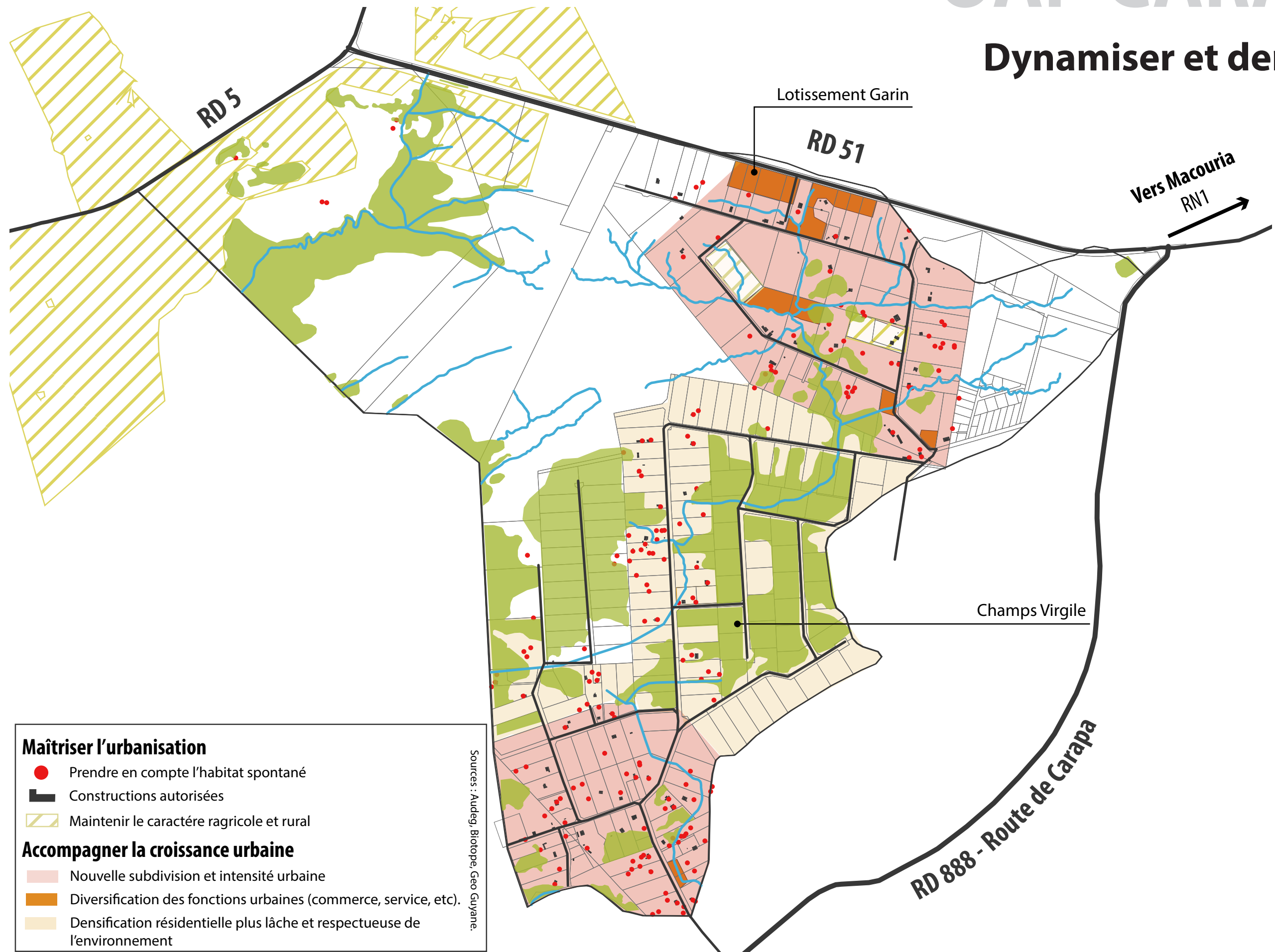
- **Implantation**: une ventilation naturelle sera privilégiée en prenant en compte l'orientation du soleil et du vent. Cette orientation devra également s'assurer d'atténuer, notamment sur le lotissement Garin, les nuisances issues de l'exploitation des carrières (poussières, bruits, etc.).
- **Espace naturel** : lorsque le terrain présente des espaces boisés ou des cours d'eau, les constructions devront prendre en compte la sensibilité paysagère des lieux notamment en respectant un taux de végétalisation et un espace de retrait par rapport au cours d'eau.

Au delà de ces prescriptions, les installations devront s'assurer de :

- Respecter l'installation de chauffe-eau solaire ;
- Masquer les compresseurs de climatiseurs.

OAP CARAPA

Dynamiser et densifier



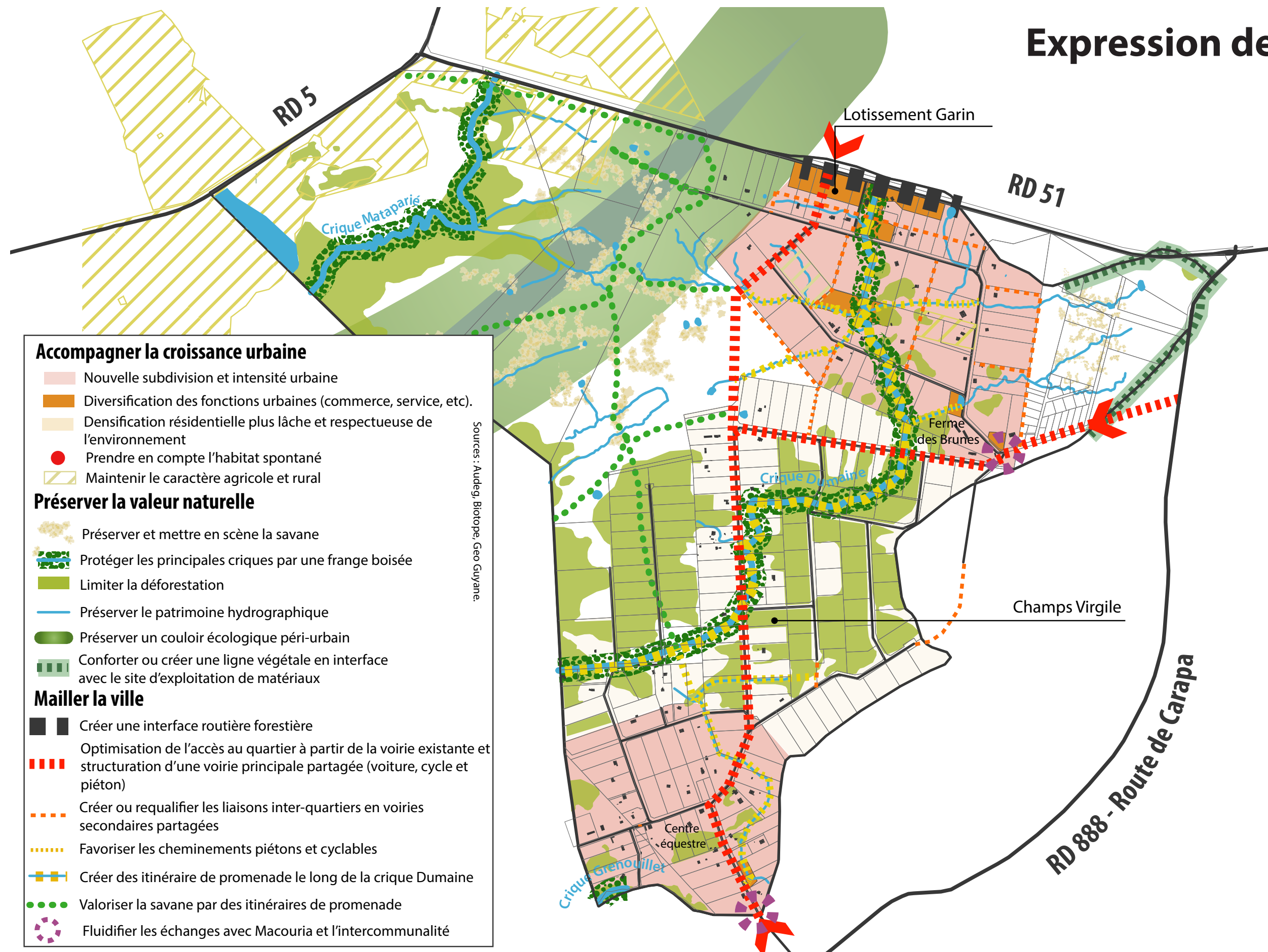
Principes d'aménagement

«INTERFACE ROUTIÈRE FORESTIÈRE» LOTISSEMENT GARIN



OAP CARAPA

Expression de l'OAP



OAP CARAPA

Densité et phasage

