

# MONTSINÉRY TONNÉGRANDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

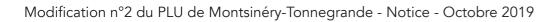
Procédure de modification de droit commun n°2

NOTICE Livret 1

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION			3
OBJET DE LA PRÉSENTE MODIFICATION			3
PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DRO	DIT COMMUN		3
1. EXPOSÉ DES MOTIFS			
1.1. PRÉSENTATION DU CONTEXTE			
1.2. PRÉSENTATION DU SITE			<b>7</b>
1.3. OBJETS ET MOTIVATIONS DE LA PRO	CÉDURE DE MODIFICATION DU P	LU	12
2. LES PIÈCES MODIFIÉES DAN			
2.1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION			15
2.2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEME	NT ET DE PROGRAMMATION		15
2.3. LE RÈGLEMENT ÉCRIT			15
2.3. LE RÈGLEMENT ÉCRIT 2.3. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE			18
3. COMPATIBILITÉ ET INCIDEN	ICES DE LA MODIFICATIO	N	
3.1.COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATIO	N AVEC LE PADD ET LES DOCUM	ENTS SUPRA-COMMU	JNAUX <b>20</b>
3.2. INCIDENCES DE LA MODIFICATION	SUR L'ENVIRONNEMENT		22



## INTRODUCTION

#### **HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION**

Depuis le 19 décembre 2008, la commune de Montsinéry-Tonnegrande dispose d'un PLU. Ce document a fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 30 septembre 2010 et d'une modification approuvée le 30 novembre 2011.

#### **OBJET DE LA PRÉSENTE MODIFICATION**

Par la délibération n°18/2019/MT en date du 27 mars 2017, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la modification de Droit Commun n°2 de son PLU.

La présente procédure de modification de droit commun a été engagée sur le secteur AUa «Carapa – Champs Virgile – Lotissement Garin – Savane Marivat»; à la demande de la collectivité, elle donnera lieu à une Opération d'Aménagement et de Programmation, permettant d'encadrer l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

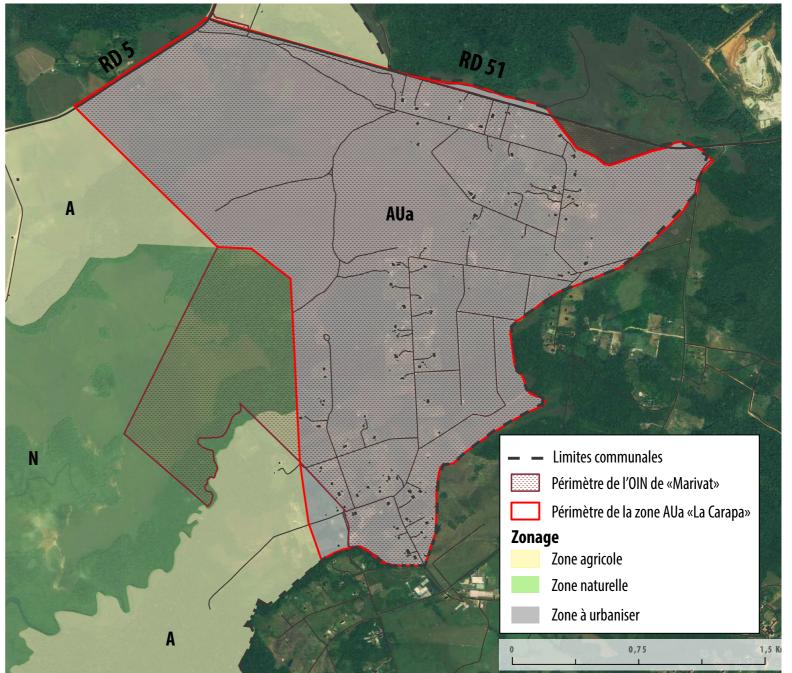
L'objet de la présente modification est de préciser l'ambition d'aménagement et les conditions de développement d'un nouveau pôle d'habitat sur le secteur de la Carapa, établi en interface avec la commune de Macouria.

Cette ouverture à l'urbanisation suppose :

- La définition de principes de voiries, d'organisation spatiale, des fonctions urbaines:
- La mise en place d'un phasage, permettant dans un premier temps l'ouverture partielle de la zone AUa sur les secteurs de Champs Virgile et le lotissement Garin, caractérisés par une occupation bâtie existante diffuse et spontanée, qui font l'objet d'une forte pression urbaine à laquelle le PLU actuel ne peut répondre.

Dans un contexte naturel et paysager sensible, cette ouverture à l'urbanisation doit être respectueuse des valeurs et de l'identité des lieux. Elle doit donc permettre :

- La création d'un nouveau quartier relayé notamment par la mise en œuvre de projets individuels;
- · La préservation des paysages et des continuités écologiques;
- · La mise en œuvre d'une urbanisation cohérente et maîtrisée;
- Ce projet de modification s'intègre dans la procédure de révision générale actuelle en cours.



Carte 1 : Localisation de la zone AUa par rapport au périmètre OIN de la Savane Marivat

#### PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Les évolutions envisagées du PLU entrent dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun, défini aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne changent pas les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- · Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

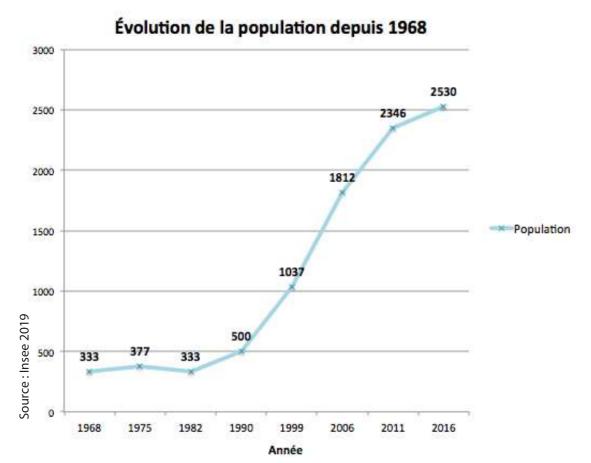
## 1.1. PRÉSENTATION DU CONTEXTE

Inscrite au sein de la CACL, la commune de Montsinéry-Tonnegrande tend à participer au développement économique et urbain de la communauté d'agglomération, à travers un développement plus résidentiel que celui densément vécu par les communes-centre de la CACL que sont Cayenne, Rémire-Montjoly ou Matoury.

Cette évolution s'est traduite dans un premier temps par l'ouverture de grandes zones d'urbanisation future, annonçant des spéculations nouvelles sur ce territoire établi au contact de Matoury et de Macouria, deux communes qui ont connu un très fort développement bâti au cours de ces vingt dernières années.

## 1.1.1. Une croissance démographique et résidentielle en essor

La commune a été l'objet de développements nouveaux au cours de ces dernières années, alimentant une hausse constante de sa population. En 2016, la population de Montsinéry-Tonnegrande s'élevait à 2 530 habitants alors qu'elle en comptait que 333 habitants en 1968.



Cette dynamique démographique était, jusqu'en 2011, majoritairement portée par un fort solde migratoire, témoignant de l'attractivité exercée par le territoire et concourant à l'accroissement des densités (4,2 hab/km² en 2016 contre 0,6 hab/km² en 1968).

Sur la période 2011-2016, cette dynamique s'est ralentie (+0,2% entre 2011-2016 contre + 4,1% entre 2006 et 2011), impactant la croissance démographique de la commune, (+1,5% de variation annuelle moyenne entre 2011 et 2016), qui est désormais portée par un solde naturel positif.

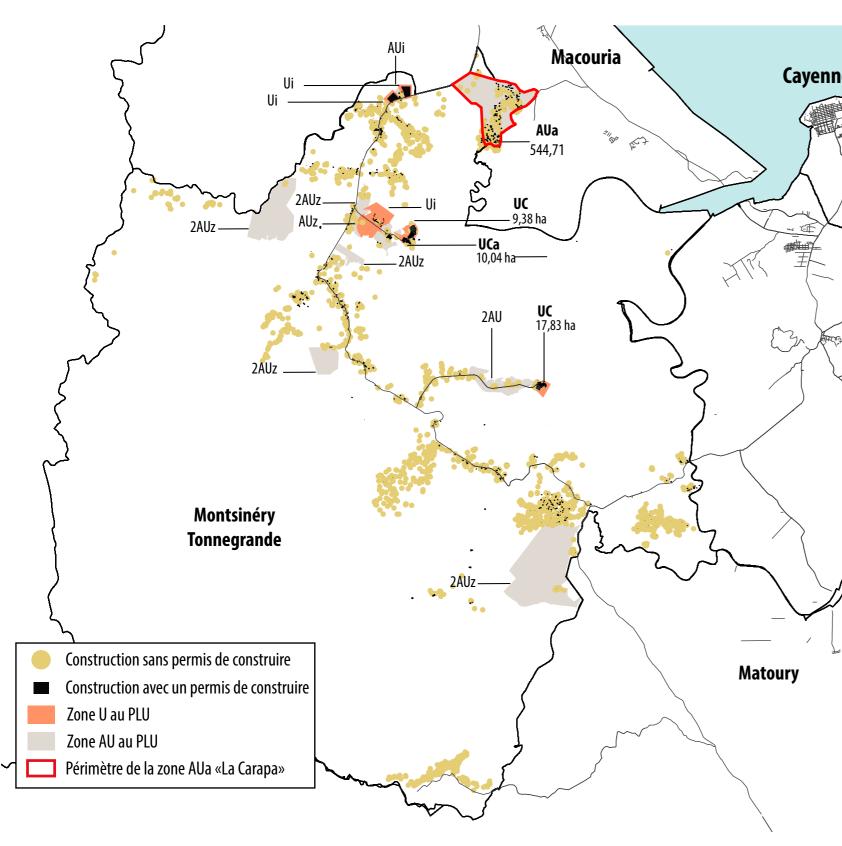
Tableau 1: Taux de variation annuel de la population, en %, entre 1968 et 2016 - Montsinéry-Tonnegrande

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle	1,8	- 1,7	5,2	8,5	8,3	5,3	1,5
due au solde naturel	0,9	0,5	1,7	1,9	1,5	1,2	1,4
due au solde apparent des entrées et des sorties	0,9	- 2,1	3,5	6,5	6,8	4,1	0,2

En effet, depuis 2011 la commune connaît une hausse de son taux de natalité (16 ‰ entre 2011 et 2016 contre 14,6‰ entre 2006 et 2011) et se caractérise par une forte présence des moins de 30 ans (45,5% de la population communale en 2016). Ces traits démographiques pourraient relancer la courbe démographique et amener une hausse importante de la population communale dans les années à venir.

En outre, Montsinéry-Tonnegrande est amenée à absorber la future croissance démographique de la CACL. S'élevant à 137 964 habitants en 2016, la population intercommunale pourrait atteindre 184 358 habitants d'ici 2030, soit une augmentation de 20%, selon les projections démographiques auxquelles se réfèrent notamment le SCoT approuvé en 2009 et en révision, de la CACL.

Cette future vocation d'accueil, implique la production suffisante de logements afin de répondre aux futures demandes en logements et résorber les phénomènes d'urbanisation spontanée.



Carte 2 : Urbanisation de la commune de Montsinéry-Tonnegrande

Cayenne Cayenne En 2016, la commune disposait de 1 025 logements soit un accroissement de 214 logements (+ 20,8 %) supplémentaires par rapport à 2011, démontrant une forte dynamique de construction sur le territoire communal.

Malgré la hausse du parc de logement, la dynamique de construction n'a su répondre aux besoins en habitat. Cette insuffisance s'est traduite par la construction de nombreux logements spontanés (sans autorisation) sur la commune et ce principalement sur des zones agricoles (A au PLU) non équipées pour accueillir un tel développement, et, en partie sur la zone AUa, sans qu'aucun principe d'organisation préalable ait été établi.

Aujourd'hui les capacités d'urbanisation des zones urbaines (U), des bourgs de Montsinéry et de Tonnegrande (UC) et les secteurs d'extension urbaine (UCa) définies par le PLU, ne permettent pas de répondre aux futurs besoins en logement.

D'une surface totale de 37,25 ha, les zones U disposent désormais d'une capacité résiduelle d'accueil limitée (13,91 ha) et non extensible, compte tenu de la nature des sols et des nombreuses contraintes naturelles (zones humides, rivières, zones inondables, etc.).

Tableau 2: Surfaces mobilisables pour l'urbanisation en zone U

	Surface (en ha)	Surface mobilisable (en ha)	Nombre de constructions	Nombre de constructions spontanées
Zone UC	27,21	10,96	282	20
Zone UCa	10,04	2,95	195	7

Les zones AU consacrées à l'accueil des ménages (AUh, AUa et AUz) représentent quant à elles un peu plus de 697 ha dont 281 hectares sont encore mobilisables, notamment sur les zone AUh et AUz.

**Matoury** 

## 1.1.2. Une position géographique stratégique

Situé au croisement de la RD 51 et de la RD 5, reliant Montsinéry à la ville de Cayenne, le secteur «Carapa -Champs Virgile - Lotissement Garin - Savane Marivat » est au cœur de nombreuses dynamiques régionales et intercommunales.

Les projets en cours vont donner un nouveau rayonnement au territoire communal, permettant au bourg de Montsinéry de jouer pleinement son rôle de pôle d'équilibre au sein de la CACL, tel que souhaité par le SCot en cour de révision.

L'implantation d'équipements structurants (groupe scolaire, SDIS, gendarmerie, etc.) dans le bourg, la proximité de projets d'envergure (ZAC de Montsinéry, OIN des Savanes, l'Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux (ISDND), la carrière de Carapa), la mise en application de la future OIN «Savane Marivat» et l'amélioration du maillage territorial (recalibrage de la RD 5, doublement de la RN 1 et création d'une navette fluvio-maritime) offriront une réponse aux futurs besoins de la population et conforteront le développement du centre-bourg.

De par son inscription au coeur de ces dynamiques, la zone AUa bénéficiera des retombées de ces projets et prendra toute sa place dans la stratégie «du collier de perles», tel qu'elle est développée par le SCoT approuvé en 2009, constitué par les pôles de Tonate, Maillard, Préfontaine et de Soula et remplira parfaitement son

Périmètre de l'OIN de «Marivat» Périmètre de la zone AUa «La Carapa» Développement du bourg de Montsinéry Recalibrage de la RN 1 et de la RD 5 Macouria OIN Maillard Cayenne ISDND Carrière OIN Porte de Soula Navette fluvio-maritim Montsinéry

**Tonnegrande** 

Carte 3: Localisation du secteur AUa au sein des dynamiques intercommunales

rôle de pôle stratégique tel que défini par le SCoT en cours de révision.

De ce fait, le secteur AUa a été confirmé par le Schéma d'Aménagement Régional et par le SCOT de la Communauté d'agglomération du centre littoral (CACL), approuvé et en cours de révision, comme un futur pôle urbain d'accueil des ménages.

Navette fluvio-maritime

## 1.1.3. Un futur secteur d'Opération d'Intérêt National (OIN)

Le secteur de «La Carapa» est, depuis le décret n°2016-1736 du 14 décembre 2016 inscrivant l'aménagement des principaux pôles urbains de Guyane parmi les opérations d'intérêt national, inclus dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) n°13 de la Savane Marivat.

Cette inscription au sein de l'OIN réaffirme la dimension stratégique, énoncée dans le PLU approuvé, du site.

L'OIN de Savane Marivat vise une structuration globale du secteur dans le but de répondre aux besoins futurs de la population, en terme d'habitat, d'emploi et de service, mais s'engage également à proposer des principes d'aménagement innovants pour construire la ville amazonienne durable, fonctionnelle et sociale. Celle-ci sera devrait accompagner le développement du secteur à partir de 2030.

Toutefois, et afin de ne pas compromettre l'urbanisation future du site, Garin et Champs Virgile pourront être ouverts à l'urbanisation avant 2030. Ce pré-développement permettra notamment de répondre aux besoins actuels, de régulariser et d'organiser les phénomènes d'urbanisation spontanée observés sur la zone AUa.

## 1.1.4. Une identité rurale et naturelle affirmée

Dans ce secteur bas et faiblement animé topographiquement, les milieux naturels variés (savane, marais à végétation herbacée, forêt hydromorphe, ...) s'interpénètrent et offrent une multitude de paysages, dans lesquels tend à s'imposer l'agriculture à travers de grands espaces ouverts à l'élevage.

Le pré-diagnostic environnemental mené par Biotope en février 2019, le diagnostic hydraulique d'Agir Environnement de septembre 2010 et l'étude urbaine réalisée par Dialogue urbain en décembre 2010, ont mis en avant les enjeux économiques, urbains et environnementaux auxquels l'aménagement de la zone doit répondre.

L'organisation de l'espace sera donc conduite par la volonté de porter un développement respectueux de son environnement naturel et des activités agricoles présentes.

#### 1.2. PRÉSENTATION DU SITE

Le site s'étire sur près de 550 hectares et rassemble plusieurs secteurs: la savane Marivat à l'Ouest et au centre, le lotissement Garin au nord, Champs-Virgile au centre et au sud, des zones de pâturage à l'Ouest.

Le secteur profite d'une bonne vascularisation routière dans cette portion Nord du territoire communal, assez largement vascularisée pour répondre aux développements des bâtis des quartiers de Quesnel, Risquetout, La Carapa et des quartiers de Soula.

La zone AUa, est bordée sur son profil Nord par deux axes routiers, la RD 51 et la RD 5; cette dernière est un axe majeur pour l'irrigation de la commune qu'elle traverse de part en part entre la RN 1, au Nord, et la RN 2, au sud.

## 1.2.1. Des contraintes majeures à prendre en compte

#### > Environnement

Le secteur AUa est dominé par plusieurs habitats naturels qui accueillent une biodiversité riche et patrimoniale et jouent un rôle hautement fonctionnel.

La savane Marivat est un élément marquant du site. Elle abrite de nombreuses espèces patrimoniales faunistiques et constitue également un couloir écologique entre les réservoir de biodiversité que sont la Savane Onemark, au Sud-Ouest du périmètre, et la forêt Maya au Nord-Est de la zone.

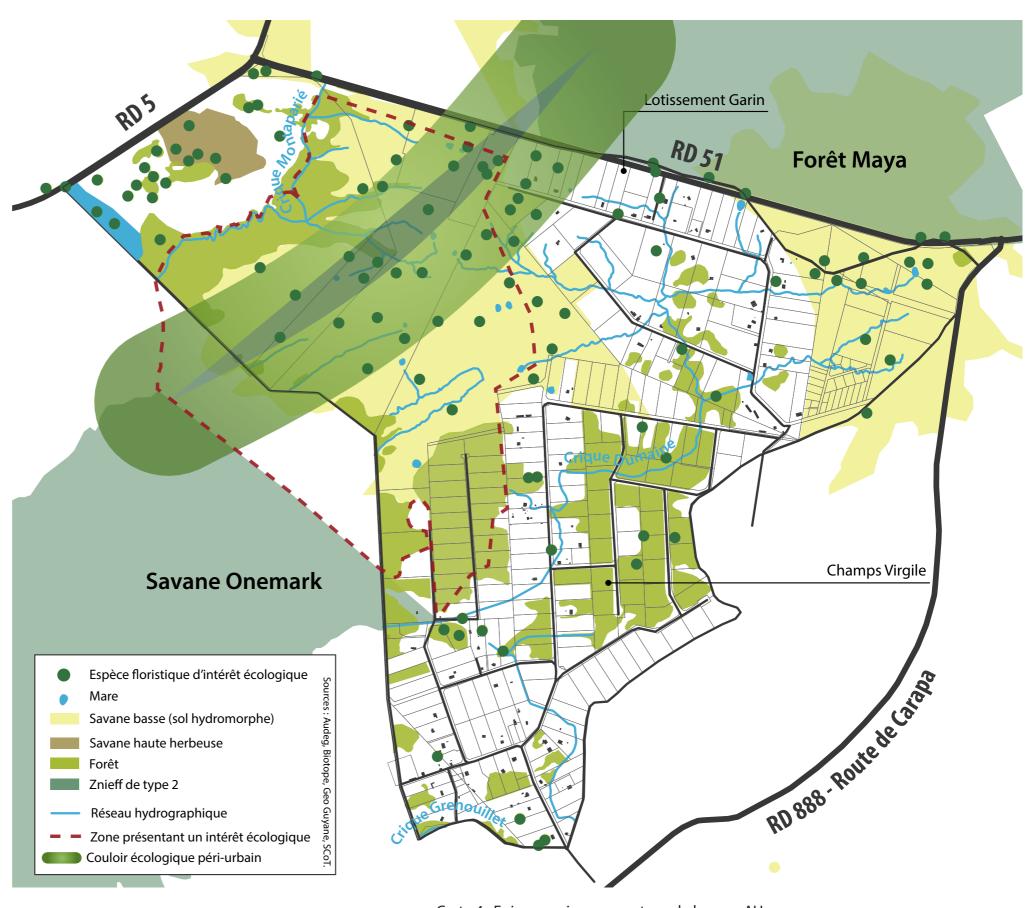
En effet, la Savane Marivat a été identifiée par le SCoT, en cours de révision, en tant que couloir écologique à protéger, restaurer voire à mettre en valeur. Ce couloir assure la migration des espèces entre la Znieff de la Savane Onemark, également qualifiée d'«espace naturel à haute valeur patrimoniale» par le SAR, notamment pour la grande présence de plantes et d'oiseaux protégés, et la Znieff de la forêt Maya.

Le périmètre étudié se caractérise aussi par la présence de forêts : la forêt de plaine côtière ancienne, présente notamment le long de la Crique de Mataparié et de la partie ouest de la Crique Dumaine, et la forêt dégradée de terre ferme, principalement sur Champs Virgile. Ces habitats sont bien conservés et assurent un rôle fonctionnel pour la faune et hydrobiologique.

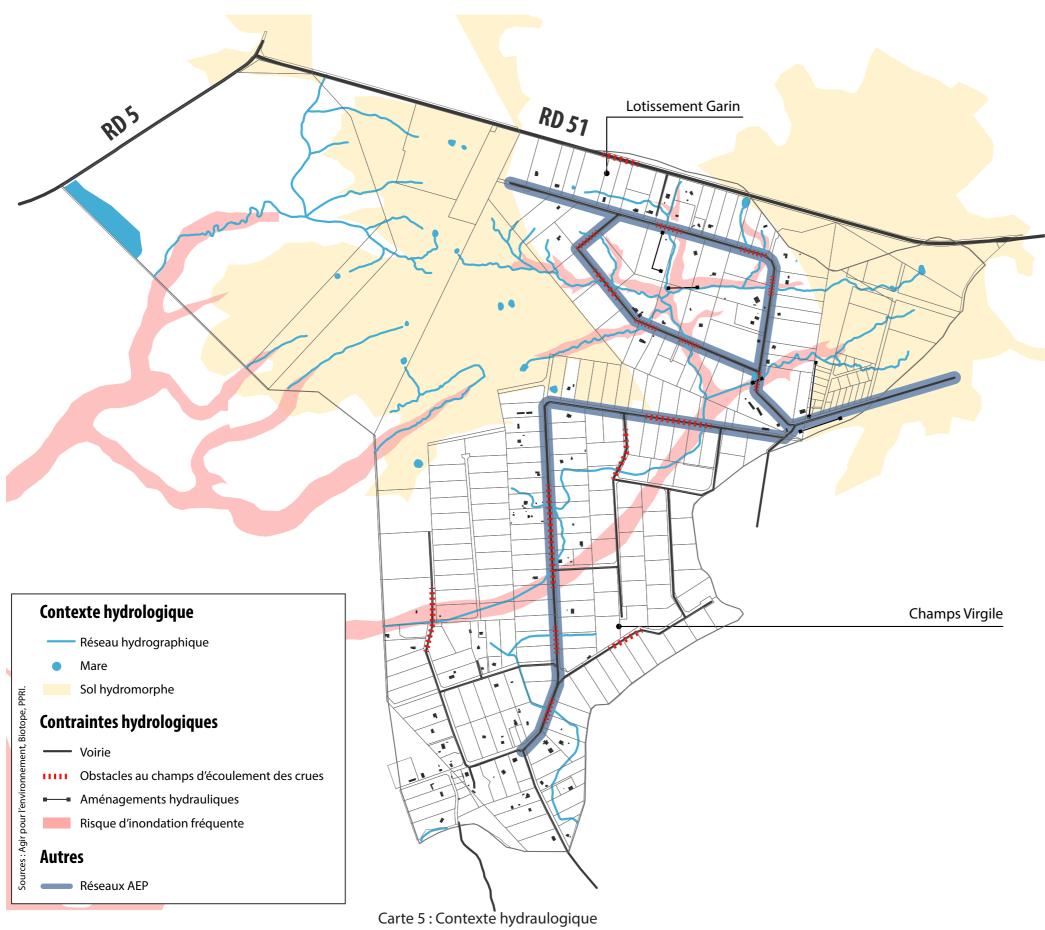
A l'Ouest, s'y retrouve une savane haute herbeuse et des zones de prairies, privilégiées pour les activités de pâturage.

Enfin, le secteur est traversé par trois criques majeures : Grenouillet, Dumaine et Mataparié, dont les fonctions écologiques et récréatives sont à souligner.

La zone AUa occupe donc une fonction évidente d'interface écologique, qui doit être préservée et valorisée pour le maintien et la circulation des espèces.



Carte 4 : Enjeux environnementaux de la zone AUa



## > Hydrologie

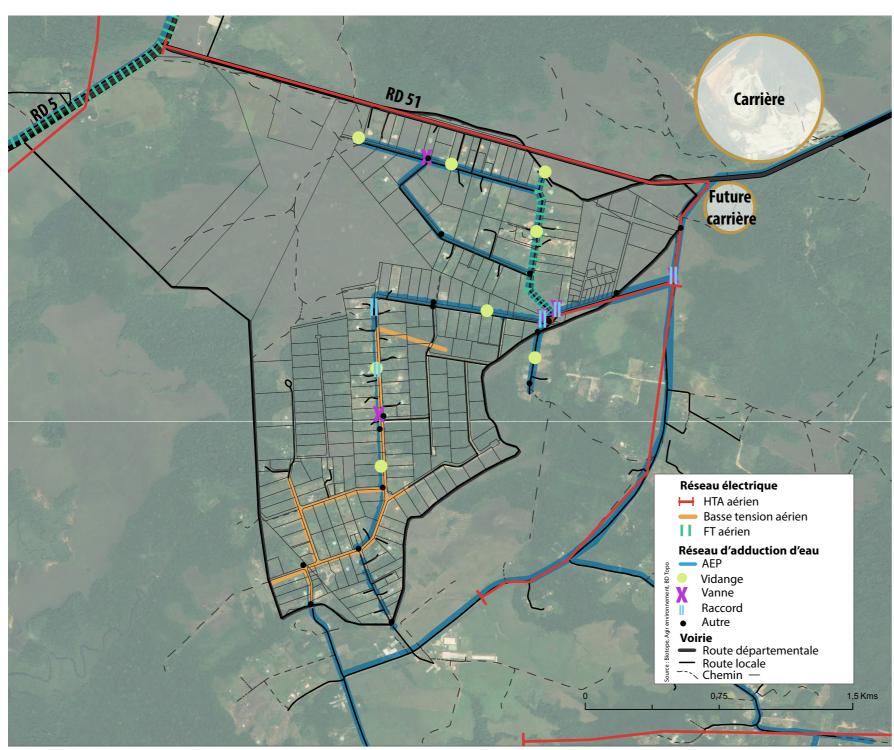
Le prédiagnostic environnemental portant sur l'OIN de Marivat, portée par Biotope, a mis en avant la présence de savane, zone globalement hydromorphe, sur la zone AUa. La présence de ce milieux participe au phénomène de rétention et donc au risque d'inondation du secteur. De ce fait, des études hydrauliques plus poussées devront être menées pour limiter les risques d'inondations et les désordres hydrauliques.

Par ailleurs, le diagnostic hydraulique d'Agir Environnement, conduite en 2010, a montré que la création de voiries sur le lotissement Garin et la partie Nord et Est de Champs Virgile ont créé des obstacles pour l'écoulement des eaux, et cela malgré l'aménagement d'ouvrages hydrauliques. Par conséquence, certaines parcelles sont aujourd'hui traversées par des écoulements. Pour y remédier, des aménagements hydrauliques ont été mis en œuvre (fossés, buses, déviation, etc.) par les propriétaires, créant davantage de zones d'eau stagnante ainsi que des désordres hydrauliques.

Des précautions devront être prises pour aménager le secteur et prévenir les risques d'inondations et les désordres hydrauliques.

#### > Activité d'extraction

La présence d'une carrière au nord-est du lotissement Garin est à souligner notamment pour les nuisances sonores voire de poussières que son activité peut générer. En l'état, l'activité de cette carrière peut compromettre le développement futur de la zone sur son profil Nord-Est. Le projet d'une seconde carrière, au sud de la carrière existante, pourrait accentuer les nuisances.



Carte 6 : Etat des lieux des réseaux de la zone AUa

#### > Réseaux

La partie urbanisée du site, située à l'est, est bien équipée concernant les réseaux routiers. Toutefois, la requalification de certaines voies et un meilleur maillage seront nécessaire pour accompagner l'urbanisation future de la zone.

Concernant les réseaux d'électricités et d'eau, le site est partiellement desservi. Les capacités actuelles de la zone ne permettent pas de répondre aux besoins futurs.

Le Schéma Directeur d'assainissement des eaux usées est en cours d'actualisation par la CACL. La première phase devrait être publiée au moment de la réalisation de la présente notice, soit en octobre 2019.

Dans ce contexte, les zonages en vigueur pourront être revus en collaboration avec les services de la mairie.

## 1.2.2. Un secteur sous pression foncière

Les secteurs déjà bâtis ou ceux qui ont fait l'objet de subdivisions parcellaires sont desservis depuis la RD51 au Nord (Savane Marivat) ou depuis la route de la Carapa (RD888) à l'Est, par des chemins de terre qui dessinent des îlots réguliers de parcelles de belles tenues (1 à 2 hectares).

Cette subdivision primaire du foncier a favorisé la construction de quelques unités bâties dans un environnement faiblement équipé où la dimension naturelle reste forte.

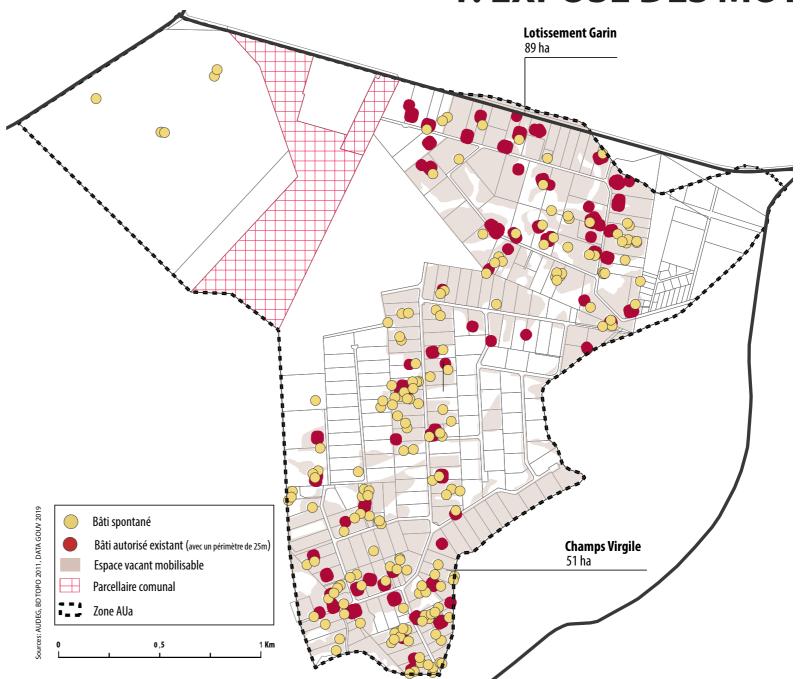
Ce découpage confère aux secteurs bâtis des implantations des constructions très lâches puisqu'établies sur de grandes parcelles, allant de 1 hectare sur Champs-Virgile, à 2 hectares sur le lotissement Garin.

Des constructions spontanées, ou non autorisées sont également présentes sur le secteur, participant au mitage progressif des espaces naturels et agricoles. Ces constructions constituent un frein pour le développement et l'aménagement du site mais amplifient également la vulnérabilité de la population (exposition aux risques d'inondation, etc.) et de l'environnement (mitage des espaces naturels, augmentation de la pollution, etc.).

Tableau 3: Etat des constructions et espaces mobilisables sur la zone AUa

	Surface (en ha)	Surface mobilisable* (en ha)	Nombre de constructions	Nombre de constructions spontanées
Zone AUa	544,71	140	31	178
Lotissement Garin	98,15	51	3	46
Champs Virgile	206,24	89	28	127
Espace na- turel	240,32	-	0	5

## 1. EXPOSÉ DES MOTIFS



Carte 7: Espaces mobilisables pour l'urbanisation

## Calcul des capacités résiduelles

Afin d'identifier les espaces disponibles pour l'urbanisation future du secteur «La Carapa», une évaluation de la capacité d'urbanisation du site a été réalisée, en se basant sur la méthode Cerema.

Il s'agit d'éliminer les éléments qui constituent une contrainte à l'urbanisation :

- la forêt et la savane, à préserver;
- les criques soumises au risque d'inondation, identifiées à partir de l'Atlas des risques de 2005;
- les constructions existantes (autorisées et non autorisées) auxquelles un espace tampon de 25 mètres a été appliqué.

Le foncier restant constitue alors la capacité résiduelle du site.

devra tendre vers des densités de l'ordre de 14 logements/hectare. Partant **DU PLU** sur cette densité, le secteur de la Carapa pourrait accueillir théoriquement, près de 2100 nouveaux logements sur 140 ha.

modeler cette capacité théorique à une valeur globale de 1 920 logements, opérées au niveau cadastral, qui s'est traduit par la réalisation de quelques soit une densité moyenne de 13,7 logements/ha sur le secteur de la Carapa, dizaines de constructions à vocation d'habitation. défini sur la base des densités proposés dans l'OAP :

Toutefois, ces capacités de construction, encadrées par le SCoT, seront à ré- d'agglomération sur son profil Ouest. interroger afin de prendre les contraintes qui n'ont pas pu être intégré dans la méthode de calcul soit les réseaux, les formes urbaines du site et le paysage notamment.

En conclusion, il s'agit d'encadrer et de maîtriser le développement à court nagement qui régiront le développement de cette zone. et moyen terme, soit avant 2030, des zones déjà occupées, pour ne pas compromettre l'urbanisation à long terme de ce secteur stratégique. Ce développement à court terme favorisera la préservation des qualités environnementales, paysagères et rurales du site, d'organiser le maillage des réseaux, et de diminuer les risques pour les biens et les personnes (inondation, carrière, etc.).

# Identifié comme pôle stratégique par le SCoT en cours de révision, le secteur 1.3. OBJETS ET MOTIVATIONS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Le classement en zone AUa répond à l'ambition municipale d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation et de maîtriser un processus de construction Les contraintes du site et la nature de son occupation actuelle incitent à déjà entrepris à l'initiative des propriétaires fonciers et des subdivisions

Cette ambition se conjugue avec la volonté de l'Etat, via l'Opération d'In-- Densité 1: entre 22 et 18 logements/ha soit 520 logements sur 26 hectares; térêt National, de faire du secteur de la Carapa un nouveau pôle d'habi-- Densité 2 : entre 18 et 12 logements/ha soit 780 logements sur 52 hectares; tat d'importance, établi entre Macouria et Montsinnéry Tonnégrande. Elle - Densité 3 : entre 12 et 8 logements/ha soit 620 logements sur 62 hectares. répond enfin à la volonté de la CACL de faire de ce site un nouveau point d'appui pour le développement de l'habitat à l'échelle de la communauté

> L'ensemble des études ou réflexions menées à l'échelle du site ainsi que les divers documents de cadrage (SCoT approuvé et en cours de révision, OIN, etc) a été pris en compte et réinterrogés pour définir les principes d'amé-

> L'aménagement de la zone devra permettre l'émergence d'un nouveau pôle de développement, qui s'intégrera au sein du « collier de perles » de la CACL, validé par l'ancien SCoT. Le secteur se développera en tant que pôle stratégie tel que définit par le SCoT en cour de révision et arrêté en juillet 2019. il s'agira dans un premier temps d'accompagner et de maîtriser la l'urbanisation à court et moyen de ce secteur afin de ne pas compromettre son urbanisation à long terme.

> Ce développement devra s'assurer de ne pas altérer le caractère rural du territoire communal et de préserver les valeurs naturelles et patrimoniales du site, de protéger ses fonctions écologiques.

Les principes d'aménagement et de programmation définis en 2010 par Dialogue Urbain, visaient à favoriser la création d'un nouveau pôle d'habitat de qualité établi au creux de plusieurs petites grappes de développements bâtis épars, en organisant le développement sur des infrastructures esquissées, en encourageant les mobilités douces, la gestion des eaux pluviales,...



Carte 8: La ville plurielle - Dialogue urbain (2010)



Coupe 1: Place nature du boulevard urbain - Dialogue urbain (2010)



Carte 9 : Plan stratégique d'ensemble - Dialogue urbain (2010)

Inspiré de ces plans et contextualisé par rapport aux évolutions, un schéma conférer à ce nouveau quartier la dimension d'un pôle urbain. d'organisation sera précisé dans l'OAP et devra être respecté dans un rapport de compatibilité lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme (L. 152-1 CU), notamment en ce qui concerne les implantations des bâtiments, sans figer de manière trop précise les attentes en matière d'aménagement et de programmation.

Le règlement écrit de la zone viendra préciser certaines règles et dispositions pour répondre aux ambitions du projet. Ainsi, les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol seront instruites en conformité avec le règlement du PLU.

L'enjeu de la présente modification est donc de préserver les lignes fortes du projet établi en 2010 pour l'aménagement de ce secteur tout en adaptant les dispositions réglementaires du PLU aux nouvelles attentes et aux contraintes opérationnelles. Après réexamen du projet, plusieurs grands principes d'aménagement ont été retenus pour le secteur.

## 1.3.1. Une vocation résidentielle prédominante

L'opération comptera majoritairement des logements et accueillera un ou plusieurs équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle pourra recevoir sous certaines conditions des petits locaux à vocation artisanale, dans une logique de mixité des fonctions lorsqu'elles sont compatibles avec la vocation résidentielle.

#### 1.3.2. Favoriser la mixité sociale

Dans un contexte où l'OIN cherchera à répondre, notamment, aux (forts) besoins en logements sociaux, le développement d'un habitat individuel bien représenté, favorisera une réelle mixité sociale.

## 1.3.3. Un pôle d'animation urbaine de qualité

Afin de limiter les déplacements et d'offrir un cadre de vie fonctionnel, des équipements communaux ainsi que des commerces et des services seront implantés.

Une façade urbaine sera développée en front de la RD51 ; elle sera ponctuée d'un pôle commercial au droit du croisement avec la RD 5, afin de

Des espaces publics de qualité seront encouragés via l'aménagement et la mise en scène d'un environnement naturel remarquable qu'il s'agit par ailleurs de préserver.

## **1.3.4.** Une circulation piétonne diffuse

Le maillage piétonnier à venir, établi au contact des voies de circulation automobile et développer en marge des espaces naturels et des coulées hydrauliques préservés, doit inciter le recours aux modes actifs pour tous les déplacements de proximité. En cohérence avec cette ambition, les aménagements routiers devront être conçus pour limiter les vitesses de circulation et sécuriser l'ensemble des déplacements.

#### **1.3.5.** Une architecture intégrée

La hauteur des constructions sera adaptée à l'ambition de permettre un large développement bâti dans une trame aérée, en respectant et en s'intégrant au cadre naturel et en permettant de préserver les vues remarquables sur le grand paysage de ce secteur, dont les valeurs et l'identité ne doivent pas être altérées. Un épannelage plus ambitieux est attendu en front de la RD51 où l'ambition d'y favoriser une animation urbaine, avec la présence de commerces, de services et d'équipements, suppose une densité et une hauteur de bâtiments affirmées qui s'infléchira progressivement vers l'intérieur des îlots et du quartier.

Une qualité environnementale globale, à la fois dans les constructions et dans les aménagements. L'implantation et l'orientation des constructions doivent permettre d'améliorer leur performance énergétique. En matière de gestion des eaux pluviales, les dispositifs visent à respecter au mieux le cycle naturel de l'eau, en privilégiant une infiltration sur le lieu de précipitation et des surfaces favorables à la biodiversité.

## **1.3.6.** Un réseau hydraulique rétabli

Sur le plan hydraulique et de l'assainissement, les aménagements devront limiter et rétablir le désordre hydraulique pour contenir les phénomènes d'inondation.

La formalisation de l'OAP « Carapa – Champs Virgile – Lotissement Garin – Savane Marivat » sur le secteur AUa impacte différentes pièces :

- Pièce n°1 : le rapport de présentation
- Pièce n°3 : les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Pièce n°4 : le règlement écrit et le règlement graphique

La modification implique également la modélisation de données numériques relatives au PLU (pièces écrites et graphiques). Ces données seront produites selon le standard CNIG.

#### 2.1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Dans le rapport de présentation, pièce numéro 1 du PLU, la présente notice viendra préciser les ambitions d'aménagement pour ce secteur.

## 2.2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMA-TION

Les principes d'aménagement et de programmation à mettre en œuvre lors de l'urbanisation sont définis à travers les dispositions applicables aux zones AU.

Toutefois, pour le secteur AUa, les conditions d'occupation du sol sont applicables sous-réserve que la zone fasse l'objet d'une OAP, ce à quoi l'OAP « Carapa – Champs Virgile – Lotissement Garin – Savane Marivat » répond. Elle sera intégrée à la pièce numéro 3 du PLU approuvé et modifié.

L'OAP définit dans un premier temps les dispositions générales portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. L'OAP permet notamment de définir les principes à mettre en œuvre pour préserver et valoriser l'environnement naturel, pour favoriser un cadre de vie de qualité. En d'autres termes, l'OAP ajuste les dispositions d'aménagement de la zone AUa aux caractéristiques du secteur et aux objectifs du PADD et du SCOT de la CACL.

## 2. LES PIÈCES MODIFIÉES DANS LE PLU

#### 2.3. LE RÈGLEMENT ÉCRIT

L'ambition du projet et la volonté de l'inscrire dans une perspective de développement durable, son ampleur géographique, supposeront d'édicter des mesures visant à atténuer les impacts sur les valeurs environnementales et paysagères du milieu d'accueil.

Nombre de ces préoccupations trouvent déjà leur traduction dans les OAP ou le règlement graphique (zonage). Certaines autres concernent plus spécifiquement le règlement écrit et tout particulièrement les articles 9, 10, 12 et 13 du règlement de la zone AU.

Des modifications sont apportées à la pièce numéro 4, correspondant au règlement écrit.

Les modifications apportées au règlement figurent en rouge, pour les éléments supprimés, et en vert, pour les éléments ajustés, dans la présente notice.

Les articles suivants sont modifiés :

Article AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

**Article AU.9 - EMPRISE AU SOL** 

Non réglementé

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les équipements et installations relevant de l'intérêt général.

## 2. LES PIÈCES MODIFIÉES DANS LE PLU

#### Dans la zone AUa

L'emprise au sol est limitée à :

- Unité foncière de moins de 1000 m2 : 30% de l'unité foncière.
- Unité foncière dont la surface est comprise entre 1000 & 2000 m2 : 20% de l'unité foncière.
- Unité foncière de plus de 2000 m2 : 15% de l'unité foncière.

## **ARTICLE AU.10- HAUTEUR DES BATIMENTS**

#### Dans la zone AUh:

La hauteur des constructions, comptée à partir du sol naturel, ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage, ou 7 mètres à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme).

#### Dans la zone AUZ:

La hauteur des constructions ne pourra excéder 13 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme).

#### Dans la zone AUa:

Non réglementé

#### Dans la zone AUh:

La hauteur des constructions, comptée à partir du sol naturel, ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage, ou 7 mètres à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations né-

cessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme).

#### Dans la zone AUZ:

La hauteur des constructions ne pourra excéder 13 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme).

#### Dans la zone AUa:

La hauteur des constructions, comptée à partir du sol naturel, ne pourra pas excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, soit du R+1.

## ARTICLE AU.12-STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation des voies publiques dans les conditions fixées ci-après :

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux et d'équipements collectifs, il est exigé une place de stationnement pour 60 m2 de plancher hors œuvre nette ;
- pour les établissements commerciaux et artisanaux, il est exigé une place de stationnement pour 30 m2 de plancher hors œuvre nette ;
- pour les constructions à usage hôtelier, il est exigé une place de stationnement par chambre ;
- pour les constructions à usage de restaurant, il est exigé une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

## 2. LES PIÈCES MODIFIÉES DANS LE PLU

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation des voies publiques ou privées dans les conditions fixées ci-après :

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux et d'équipements collectifs, il est exigé une place de stationnement pour 60 m2 de plancher hors œuvre nette ;
- pour les établissements commerciaux et artisanaux, il est exigé une place de stationnement pour 30 m2 de plancher hors œuvre nette ;
- pour les constructions à usage hôtelier, il est exigé une place de stationnement par chambre ;
- pour les constructions à usage de restaurant, il est exigé une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet de composition paysa-

gères adaptées afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible, les espaces minéraux sablés, dal-lées ou pavés.

## **ARTICLE AU.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.

## Dans l'ensemble des zones AU à l'exception de la zone AUZ :

Les plantations existantes seront maintenues, les arbres coupés ou morts seront remplacés.

## 1. Dispositions générales

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Les plantations existantes seront maintenues, les arbres coupés ou morts seront remplacés par d'autres arbres. Les arbres et arbustes seront cependant plantés à au moins 5 mètres de la zone d'épandage ou de filtration du dispositif d'assainissement autonome.

## 2. Coefficient de Biotope par surface (CBS)

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

Le coefficient de biotope par surface est fixé à :

- 0,10 pour les unités foncières de moins de 1.000 m2
- 0,20 pour les unités foncières dont la surface est comprise entre 1.000 & 2.000 m2
- 0,40 pour les unités foncières de plus de 2.000 m2

## 2. LES PIÈCES MODIFIÉES DANS LE PLU

Le CBS se calcule de la manière suivante :

## **CBS** = (surface éco-aménageable/surface de la parcelle) X 10

Les surface éco-aménagées sont calculées à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface éco-aménageable = (surface de type A x coefficient A) + (surface de type B x coefficient B) + ... + (surface de type N x coefficient N)

Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

Type de surface	Valeur de pondération du Coefficient Biotope
Revêtement imperméable pour l'air et l'eau : Béton, bitume,	0,00
Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation : Dallage sur sable, gravier,	0,30
Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation : Dallage avec végétation	0,50
Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max	0,70
Pleine terre	1,00
Végétalisation de murs	0,50
Toiture plantée	0,70

Les essences locales seront privilégiées et les essences invasives ne seront pas autorisées.

## ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S pour les constructions à usage d'équipements relevant de l'intérêt général.

## Dans les zones AUa, AUh et AUZ :

Non réglementé

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## 2.4. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

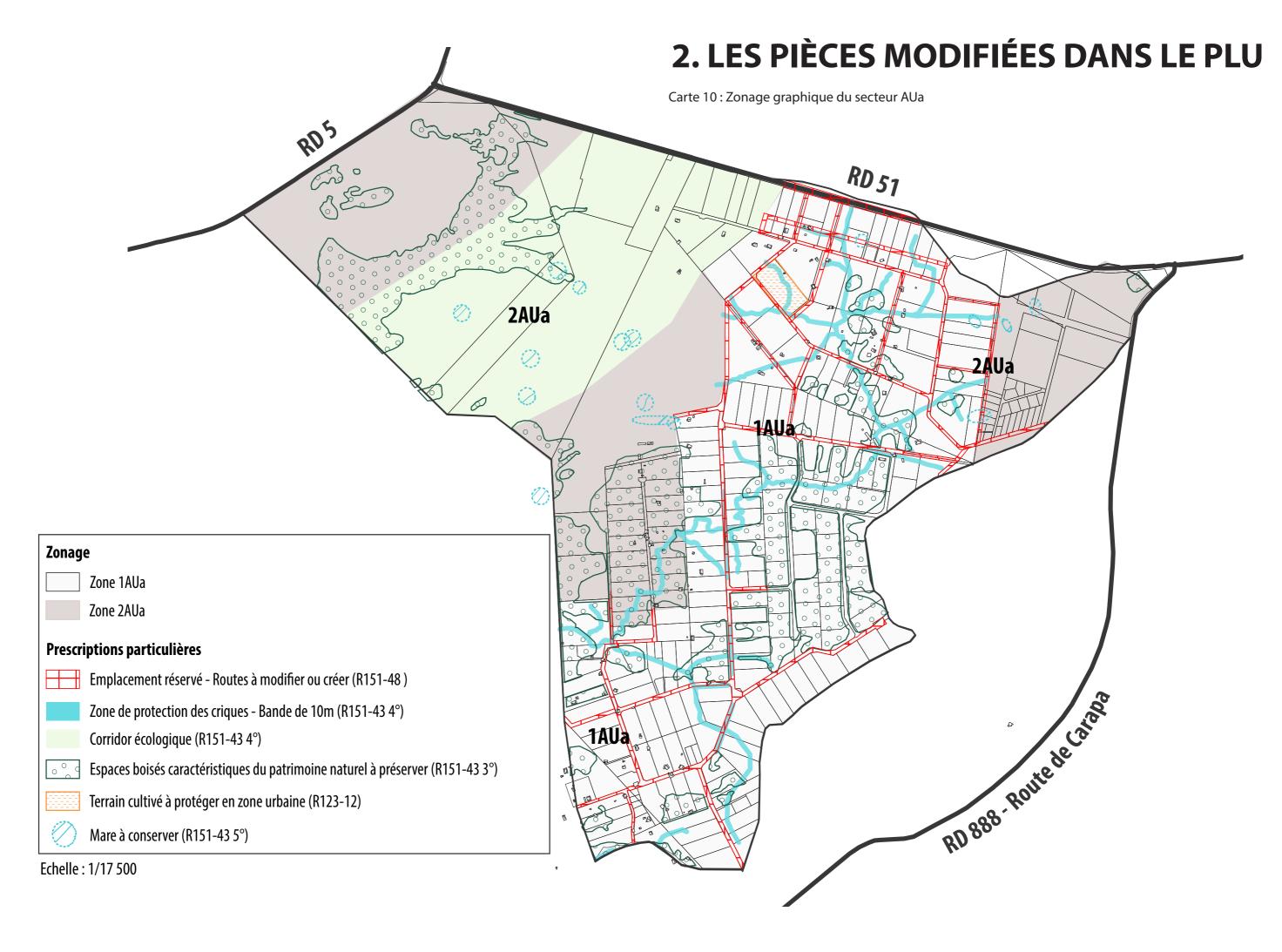
Les principes de l'OAP ont également été identifiés sur le règlement écrit, notamment à travers la création d'une zone 1AUa, qui concernera l'urbanisation immédiate des secteur Champs Virgile et Garin, et une zone 2AUa sur les secteurs naturels et agricoles.

Des prescriptions ont également été créées pour traduire les principes du projet et protéger les secteurs les plus sensibles.

Les prescriptions et les recommandations spécifiques:

- Les emplacements réservés : afin de permettre la modification des voies existantes ou la création de nouvelles voies, des emplacements réservés ont été créées dans les zones à urbanisés du secteur:
- **Espaces boisés non classés** : les boisements sont identifiés dans l'objectif de maintenir les habitats écologiques et de favoriser la biodiversité;
- Les terrains agricoles cultivés au sein du futur espace urbain : la volonté de préserver le caractère rural de la zone «La Carapa» a conduit à la création d'une prescription pour le maintien de l'agriculture . Cette prescription concerne la prairie située au sein du Lotissement Garin;
- Les mares : secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 123-1 §7 du Code de l'Urbanisme;
- Les criques : la préservation de la richesse écologique des corridors est essentielle. Afin de préserver ces caractéristiques et de limiter les impacts anthropiques, une bande de protection de 10 mètres a été appliquée, de part et d'autre des criques située sur la future zone à urbaniser et concernées par des aménagements piétons et cyclables. Cette bande se réduit lorsque des constructions sont déjà présentes.

Le zonage graphique sera matérialité selon le standard CNIG et il sera publié sur le Géoportail de l'Urbanisme.



## 3.1.COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La modification apportée au PLU, dans le cadre de la définition de l'OAP, répond à l'enjeu fort de la croissance démographique auquel le territoire de la CACL est confronté. Ainsi, cette procédure s'inscrit dans la continuité du PADD et ne remet pas en question les orientations de celui-ci.

L'OAP porte l'accent sur la qualité urbaine et la préservation de l'environnement naturel répondant à la volonté du PADD de préserver le caractère rural et un cadre de vie de qualité sur la commune de Montsinéry-Tonnegrande. Il s'agit notamment de favoriser des modes de déplacements alternatifs et respectueux de l'environnement et de protéger les entités naturelles patrimoniales et présentant de forts enjeux écologiques.

Par ailleurs, la structuration de ce nouveau pôle urbain est marquée par la volonté de contribuer à la stratégie « du collier de perles » portée par la CACL et inscrite dans les orientations du PADD de Montsinéry-Tonnegrande.

Cette OAP constitue également une opportunité pour structurer un pôle d'animation au bénéfice des populations habitant les quartier et pour développer économiquement le territoire communal, par l'implantation d'un pôle urbain commercial et d'équipements communaux structurants.

## 3.1.1. Compatibilité avec le SCOT

Cette modification répond également aux ambitions du SCOT de la CACL, approuvé le 16 décembre 2009.

- **1.** Engager une politique volontariste de l'habitat : l'OAP prévoit une densité de bâtis supérieure aux densités actuelles afin de répondre aux besoins futurs en terme de logement et faire face à la pression foncière.
- 2. Aménager l'espace de manière raisonnée et cohérente : la définition de l'OAP permettra de maîtriser l'occupation des sols et de limiter le phénomène d'habitations spontanées observé sur le secteur « Carapa Champs Virgile Lotissement Garin Savane Marivat » L'aménagement de cet espace se fera aussi en cohérence avec les logiques hydrauliques du site.
- **3.** Améliorer les déplacements : l'OAP se structurera autour des réseaux existants mais visera aussi à hiérarchiser et développer par la mise en place de voies de déplacement doux et par le maillage du site. Cette action visera également à drainer les flux en provenance des autres pôles urbain et à positionner le secteur au sein du « collier de perles ».
- **4.** Développer l'économie : l'implantation d'un pôle urbain et d'un pôle périurbain pourrait être favorable au développement d'activités économiques de haute valeur ajoutée et aux développement d'équipements et de services structurant pour ce nouveau pôle urbain.
- **5.** Protéger l'environnement : l'OAP compose entre espaces urbains et espaces naturel. L'orientation s'assure de préserver les entités naturelles fortes qui participent à l'identité du secteur et au maintien d'une biodiversité riche. De plus, la volonté d'offrir un cadre de vie de qualité et de faire de ce secteur « une ville nature » est mise en avant dans ce projet.

Toutefois, la présente notice s'assure de la compatibilité de la modification avec le SCoT en cours de révision, soit :

- 1. Affirmer le rôle du territoire dans l'espace régional en s'appuyant sur une structure urbaine clairement définie : l'OAP vise à donner au secteur une nouvelle fonction de pôle stratégique, prêt à prendre le relais du pôle capitale et à répondre aux besoins de proximité par une offre de logements diversifiée et par la présence d'un bon niveau de services.
- **2.** Renforcer l'attractivité économique en s'appuyant notamment sur les atouts locaux : la définition de l'OAP permettra de structurer une offre commerciale couvrant les besoins quotidiens de base et de proximité.
- **3.** Structurer une mobilité durable : l'OAP se construira autour des réseaux existants mais visera aussi à mailler le site autour de liaisons douces et de pôles d'échanges et de connexions.
- **4.** Améliorer les équilibres humains : l'OAP ambitionne de résorber l'habitat spontané en renforçant et en maîtrisant l'offre en logements du territoire tout en couvrant les besoins de la population (santé, communication, etc.).
- **5.** Développer un territoire durable et respectueux de l'environnement : la CACL vitrine d'une Guyane Grandeur Nature : l'OAP s'assure de maintenir l'équilibre entre espaces urbains et naturels afin de préserver les paysages et les fonctionnalités écologiques qui caractérisent le site. L'orientation s'engage également à réduire les pressions anthropiques et à limiter l'exposition des populations aux risques.

#### 3.1.2. Compatibilité avec le SAR

La modification répond aux prescriptions du SAR. En e et, au delà du respect avec le zonage du SAR, qui identifie le secteur « Carapa – Champs Virgile – Lotissement Garin – Savane Marivat » comme secteur urbanisable, l'OAP répond aux prescriptions édictées par le document cadre.

Le SAR a élaboré des prescriptions particulières pour les secteurs concernés par une OIN. Ces secteurs doivent ainsi faire l'objet d'une OAP définissant les règles de densité et des formes urbaines. Par ailleurs, le SAR précise que les secteurs inclus dans l'OIN constitueront des espaces « stratégiques d'aménagement d'opérations d'ensembles urbains cohérentes et intégrées à leur environnement ». Leur aménagement devra donc intégrer une réflexion préalable sur les problématiques liées à l'activité économique et à la desserte.

S'agissant d'une zone à urbaniser, le secteur est également concerné par des prescriptions relatives aux zones AU. Au travers de ces prescriptions, le SAR encourage les collectivités à mener des expérimentations pour traiter et anticiper le développement des quartiers d'habitat spontané, à conduire des réflexions sur les pratiques locales des modes d'habiter et sur l'identité pour apporter des réponses adaptées. En effet, le SAR préconise à penser l'habitat en relation avec les problématiques de déplacements, a n de limiter la consommation d'énergie et d'espace.

## 3.1.3. Compatibilité avec le SDAGE

L'OAP n'entre pas en contradictions avec les orientations fondamentales du SDAGE. Au travers de ses orientations, la modification vise à garantir un accès à l'eau potable à tous en qualité et en quantités su santes mais aussi à améliorer la gestion des eaux usées. Elle vise ainsi à rattraper le retard constaté en termes d'équipements, notamment pour les installations de traitement des eaux usées.

équilibres entre espace naturel et espace urbain.

#### 3.2.1. Milieux naturels et biodiversité

Situé au cœur de plusieurs grandes entités écologiques, le secteur AUa, ter les externalités négatives causées par les activités humaines. participe à la bonne circulation des espèces entre les réservoirs de biodiversité. La zone constitue ainsi un corridor écologique essentiel à la continuité écologique.

pèces patrimoniales et protégées, devront être épargnés afin d'assurer la sera à la définition des principes d'aménagement. pérennité du couloir écologique entre la Savane Onemark, au Sud-Ouest, En effet, l'urbanisation du secteur dans sa forme spontanée actuelle, a eu et la forêt Maya au Nord-Est.

Il est à noter une dégradation des formations naturelles liée à la mise en d'inondation. pâturage de certaines savanes et à l'urbanisation diffuse, alimentée par veloppement d'espèces exotiques envahissantes.

Une réflexion sur les interfaces urbain/naturel devra donc être menée source en eau. pour proposer un développement urbain compatible et respectueux des milieux naturels environnants, et ainsi préserver la qualité paysagère et le cadre de vie du site.

**3.2. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT** Par ailleurs, l'affirmation de ce nouveau pôle stratégique et les activités an-Si elle vient confirmer une artificialisation forte sur cette portion du terri- thropiques (déplacement, déchets, etc.) qu'il générera, pourrait impacter la toire communal et son identité rurale, la présente modification du PLU n'a qualité atmosphérique mais aussi hydraulique des lieux. Des mesures deaucune incidence sur les milieux naturels sensibles du territoire. Toutefois, vront être proposées visant une gestion responsable des valeurs naturelles il sera nécessaire de veiller à plusieurs paramètres pour ne pas altérer les et paysagères du site. A titre d'exemple, pourront être encouragés les déplacements alternatifs, doux, le choix des modes constructifs plus économes, la mise en place d'équipements dédiés à la gestion des déchets, tel que suggéré dans le SCoT de la CACL, pour réaliser des économies d'énergie et limi-

## 3.2.2. Milieux physiques

La zone AUa est marquée par la présence de secteurs humides parmi les-Lors de son aménagement, les secteurs les plus sensibles abritant des es- quels se développent des savanes hydromorphes. Cette contrainte s'im-po-

> un impact non négligeable sur l'équilibre hydraulique, créant des perturbations (zones de rétention) favorables aux pollutions diffuses et au risque

une dynamique spontanée. Ces artificialisations ont participé à la muta- Le dimensionnement d'ouvrages hydrauliques d'évacuation, la création de tion et à la dégradation des habitats naturels, favorisant par ailleurs le dé-bandes naturelles le long des principales criques et le rétablissement de l'ordre hydraulique devront être envisagés afin de limiter l'exposition des populations aux risques d'inondation ainsi que la dégradation de la res-

#### **Conclusion**

La future dynamique urbaine qui se dessine sur La Carapa pourrait constituer une menace pour son environnement.

Toutefois, la modification définit des mesures favorables au maintien et à la protection de la diversité biologique.

Ainsi, la conception du projet prend en compte l'ensemble des enjeux écologiques présents sur le secteur.

Parmi les actions en faveur du maintien de la qualité environnementale et paysagère du site, l'optimisation de l'emprise du projet permet de préserver les espèces faunistiques et floristiques connues ainsi que leur habitat. Le principal corridor écologique et les principaux services écosystémiques (criques, mare, forêt et savane) sont également considérés grâce à l'élaboration de prescriptions graphiques et plus particulièrement par la création d'un sur-zonage et de principes d'aménagement respectueux des valeurs naturelles du site.

Enfin, l'utilisation d'un emplacement réservé pour les terrains cultivés contribue à conserver les valeurs agricoles du secteur.

Néanmoins, l'augmentation du nombre de logements risque d'engendrer une hausse des rejets sur le milieu naturel (air, eau, sol et sous-sol).

Les principes d'aménagement édictés dans la présente modification participent à limiter ces nuisances.

Les déplacements sont ainsi rationaliser, grâce à une promotion des services de proximité, des points relais mais aussi de la mobilité douce. Aussi, ces principes s'assurent de renforcer le système d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales pour répondre aux futurs besoins et réduire les pollutions.

Le projet s'inscrit donc dans une démarche favorable à la préservation du caractère naturel et rural du site et offrent une meilleure compréhension des enjeux environnementaux, à travers des outils réglementaires et des principes forts.