

Matoury, le 21 Novembre 2019

MAIRIE DE MONTSINERY-TONNEGRANDE
12 AVENUE DU GOUVERNEUR FELIX EBOUE
97356 MONTSINERY TONNEGRANDE

MAIRIE DE MONTSINERY-TONNEGRANDE
Courrier arrivée
No: 29/11/2019

Dir. Gen.	Secr. Gen.	JST	Patrim.	RH	Fin.	Comm.	Tout.
Police	Archi.	Inf.	Secr. Gén.	Etat-civil	PLU		



DIRECTION DE L'AMENAGEMENT URBAIN

Référence : PB/065704

Affaire suivie par : Pierre BOUIN ; Courriel : p.bouin@epfag.fr ; Tél. : 05.94.38.70.53

Objet : Consultation de l'EPFA Guyane – Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme – Secteur « Carapa, Champs Virgile, Lotissement Garin, Savane Marivat ».

Monsieur le Maire,

Suite à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme – Secteur « Carapa, Champs Virgile, Lotissement Garin, Savane Marivat » de la commune de Montsinéry-Tonnegrande adoptée en séance ordinaire du conseil municipal du 27 Mars 2019, veuillez trouver ci-dessous l'avis de l'EPFA Guyane.

L'EPFA Guyane salue la démarche de clarification des éléments du patrimoine naturel à préserver et veillera à assurer un traitement adéquat de ces espaces dans les opérations d'aménagement.

Néanmoins, l'EPFA Guyane souhaiterait voir l'emprise du couloir écologique péri-urbain faisant le lien entre la forêt Maya et la Savane Onémark ramenée à la largeur minimale prescrite dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du projet de SCoT arrêté par la CACL le 11 juillet 2019, à savoir 400 m. Ce qui permettrait un moindre impact sur les possibilités d'aménagement du secteur OIN 13 – Savane Marivat.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Le Directeur Général


Denis GIROU

La Fabrique Amazonienne,

14, Esplanade de la Cité d'Affaire, CS 30059, 97357 Matoury CEDEX

Tél. 0594 38 77 00, contact@epfag.fr



WWW.EPFAG.FR



PRÉFET DE LA RÉGION GUYANE

Direction de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de GUYANE

Service Aménagement, Urbanisme, Construction et
Logement

Nos réf. :
Affaire suivie par :
planification.urba.ua.aucl.deal-guyane@developpement-
durable.gouv.fr
Tél. : 05 94 39 80 46

Cayenne, le 31 DEC 2019

Le Préfet de la région Guyane

à

Monsieur le Maire de Montsinéry-
Tonnégrande

Objet : avis sur le projet de modification n°2 du PLU de Montsinéry-Tonnégrande

Par courriel du 8 novembre 2019, vous avez sollicité l'avis de l'État sur le dossier de modification de droit commun n°2 sur le site de « La Carapa » du PLU de Montsinéry-Tonnégrande.

Cette modification consiste à faire évoluer le règlement de la zone 1AUa pour y permettre les constructions autres que les « opérations d'aménagement d'ensemble », la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et la création d'emplacements réservés.

De manière générale, la qualité du dossier de modification, et notamment le recours à certains outils réglementaires du code est à saluer (emplacements réservés, phasage dans l'OAP ...).

Le dossier de modification appelle néanmoins certaines observations de fond de la part de mes services, que vous pouvez trouver ci-dessous.

Conformité avec le code de l'urbanisme

Les conditions de l'ouverture à l'urbanisation définies par le code de l'urbanisme

Le classement en zone à urbaniser (1AU) nécessite un équipement en voies et en réseaux suffisants et à proximité. Ainsi, conformément à l'article R.151-20 du CU il convient que « *les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone* » et des OAP. »

Si l'existence d'un réseau d'assainissement collectif n'est pas une condition obligatoire à un classement en zone AU, il semble opportun d'apporter des précisions sur le type d'assainissement développé sur le secteur.

La création d'emplacements réservés prévue dans la modification, pour créer de nouvelles voies est à noter, elle permettra d'apporter plus de cohérence au maillage routier du secteur. Il est indiqué dans le document que « *la requalification de certaines voies et un meilleur maillage seront nécessaires pour accompagner l'urbanisation future de la zone.* ». Les horizons et modalités de mise en œuvre de ces dispositions pourraient être précisés.

Les informations apportées dans le livret 1 (p.10) n'apparaissent pas suffisantes pour justifier un classement en zone AU « 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 ».

Pour justifier d'un classement en zone AU sur ce secteur la commune devra apporter des précisions et s'engager sur un programme de réalisation des réseaux. En cas d'insuffisance des réseaux, le secteur ne pourra être classé qu'en zone 2AU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pour mémoire, les OAP sont opposables aux autorisations de construire dans un rapport de compatibilité. Les dispositions des OAP doivent donc être claires et vérifiables.

Conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, 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, **favoriser la densification** et assurer le développement de la commune ; »

L'arrêt du conseil d'État du 8 novembre 2017 est clair quant à la manière de rédiger ces OAP. Celles-ci revêtent un aspect programmatique, et ne peuvent relever d'une simple intention non suivie d'effet. Il n'est donc pas possible de reporter leur exécution à un avenir incertain.

(extrait de lettre mensuelle du bureau de la législation de l'urbanisme de mars 2018).

La mention dans l'OAP relative aux espaces boisés avec la prescription « limiter la déforestation » semble trop imprécise. Il convient donc de préciser si ces espaces boisés seront intégralement préservés ou si leur déforestation est autorisée et dans quelle mesure.

De la même façon, la définition dans l'OAP d'une densité « préférentielle » est trop floue. Il convient de revoir la formulation pour que cette densité puisse être réellement appliquée (dans un rapport de compatibilité). Dans le cas contraire les densités définies ne pourront pas être imposées aux projets.

Règlement écrit

Les modifications apportées au règlement de la zone Auz, Auh qui ne concernent pas le projet (en rouge pages 15, 16, 17...) méritent justifications.

Compatibilité avec les documents supra-communaux

Compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional

Le site est intégralement classé en « espaces urbanisables » au SAR qui permet ce type de projets.

Au Nord et au Sud du secteur se trouvent néanmoins deux « espaces naturels à haute valeur patrimoniale » qui impliquent le passage d'un corridor écologique, à travers le site de « Savane Marivat ». Ce corridor étant défini dans le projet de SCOT, les observations s'y référant figurent ci-dessous.

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la CACL

Le site du projet est traversé par un « corridor écologique à conserver » numéro 35 du projet de SCOT arrêté le 11/07/2019, qui prévoit pour ce corridor une largeur de 400 à 1 km. Ce corridor et les Savanes (aussi bien à l'ouest qu'à l'est de la zone AUa en révision) sont bien identifiés dans les documents « 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 ».

Le DOO du SCOT indique que ce corridor est menacé et sous pression, une compensation/restauration est à prévoir.

n°	Type de TVB	Localisation	Menaces	Enjeux	Recommandations	Largeur	Linéaire (km)
35	Corridor écologique péri-urbain	Savane Onemark - Savane Mariva - Forêt Maya	Fragmentation par la D51. Extension urbaine (OIN) et agricole sur savane. Espèce exotique envahissante.	Menacé, sous pression. Compensation/restauration à prévoir.	Maintien de savanes naturelles et lisières forestières. Coupure naturelle sur la D51	400 à 1 km	1,866

Il semble écologiquement plus intéressant de décaler ce corridor à l'Ouest, en conservant bien une surface

importante de la savane et en passant par les surfaces boisées encore existantes, de manière à ce que le corridor reste intéressant pour les espèces de savane comme de forêt qui l'utiliseront.

La Savane doit être conservée dans son intégralité du fait de sa richesse écologique mais également parce qu'elle fait office de corridor entre deux réservoirs de biodiversité. Aussi, plus la largeur du corridor est importante plus sa conservation et/ou restauration permettra de la protéger.

Pour une bonne protection de la Savane et afin de garder un corridor fonctionnel, il est recommandé de conserver une largeur de corridor de 1 km.

La préservation d'un corridor et des savanes passe notamment par leur classement en zone naturelle. Une ouverture à l'urbanisation remettrait en cause la préservation du corridor et des Savanes. Pour mémoire, la procédure de modification de droit commun permet de « réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser » (L.153-41 du CU).

Il convient de prévoir une largeur de corridor d'environ 1km (correspondant à la largeur d'espace savane/forêt relictuelle), et de prévoir un classement en zone naturelle plutôt qu'en zone 2AUa. Voici une proposition de reclassement en zone naturelle (hachure verte) :



Compatibilité avec l'opération d'intérêt national (OIN)

Comme souligné dans le livret 1 (page 14), l'objectif de l'OIN est notamment de répondre aux besoins en logements sociaux.

Cependant, la croissance démographique s'est largement ralentie ces dernières années (1,5 % par an sur la période 2011-2016) dans la commune de Montsinéry-Tonnégrande (comme précisé dans le livret 1 de la modification).

La régularisation et densification des secteurs déjà occupés tels que prévus dans la zone 1AUa devraient suffire à répondre aux besoins en logements dans un premier temps.

De plus, les études de maîtrise d'œuvre urbaine sur ce secteur ne sont pas encore engagées.

Ainsi, il n'y a pas de nécessité à classer en zone 2AU la savane et le corridor écologique.

Observations thématiques

Énergies renouvelables

Le thème est abordé en p.14 de l'exposé des motifs au sein du paragraphe "une architecture intégrée" et renvoie à la bonne orientation des constructions pour améliorer leur performance énergétique.

Pour mémoire, un PLU peut être un levier en matière d'atteinte des objectifs d'économie d'énergie ou de production d'EnR de différentes manières :

- autoriser une plus grande densification du bâti pour les constructions les moins énergivores (ou respectant un label de performance au-delà des seules obligations réglementaires) ou intégrant des Energies renouvelables ;
- prévoir des zones réservées au développement de projets EnR ;
- rédiger un règlement qui ne pénalise pas le développement d'EnR ou d'opérations d'amélioration de la performance énergétique des constructions.

Le dossier en l'état n'apporte rien sur ces thèmes. Son règlement ne fait cependant pas obstacle à la mise en œuvre de projets énergétiques (production, consommation).

Espaces boisés et ripisylves

Le règlement identifie des espaces boisés au titre de l'article R.151-43 -4°, qui prévoit que :

*« Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :
[...] 4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ; »*

Il convient d'arbitrer sur ces espaces boisés en zone 1AUa et de définir des règles précises nécessaires au maintien de ces espaces boisés en zone 2AU (potentiellement reclassée en zone N).

Il convient également de remarquer la prise en compte de l'aménagement de bandes de 10 mètres de part et d'autre des principales criques dans le règlement, au titre de l'article R.151-43 du CU. Cet article permet de « 4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état. »

Il semble utile que cette préservation des criques soient reportée dans l'OAP.

Marc DEL GRANDE

Le préfet,

Marc DEL GRANDE