



Éveilleur d'intelligences environnementales

altereo



DEPARTEMENT DE LA GUYANE
COMMUNE DE REMIRE-MONTJOLY

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)





LE PADD DE REMIRE-MONTJOLY : UNE INSCRIPTION DANS UN CADRE D'OBJECTIFS THEMATIQUES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Commune de Rémire-Montjoly s'inscrit dans le cadre d'objectifs fixés en matière d'accueil et de diversité démographique, d'économie, de déplacements, de préservation patrimoniale et paysagère.

→ **DES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET DE MIXITE A 15 ANS**

Répondre aux besoins et accompagner la forte croissance démographique observée au cours des dernières années en programmant l'accueil d'une population diversifiée, pour atteindre environ 35 000 habitants à l'horizon 2025, sans compromettre le caractère résidentiel de certains secteurs.

→ **DES OBJECTIFS URBAINS**

Anticiper, gérer et organiser le développement urbain pour aller vers des formes urbaines, des typologies et des densités plus variées, en faisant émerger une véritable centralité.

→ **DES OBJECTIFS DE CADRE DE VIE ET DE DEPLACEMENTS**

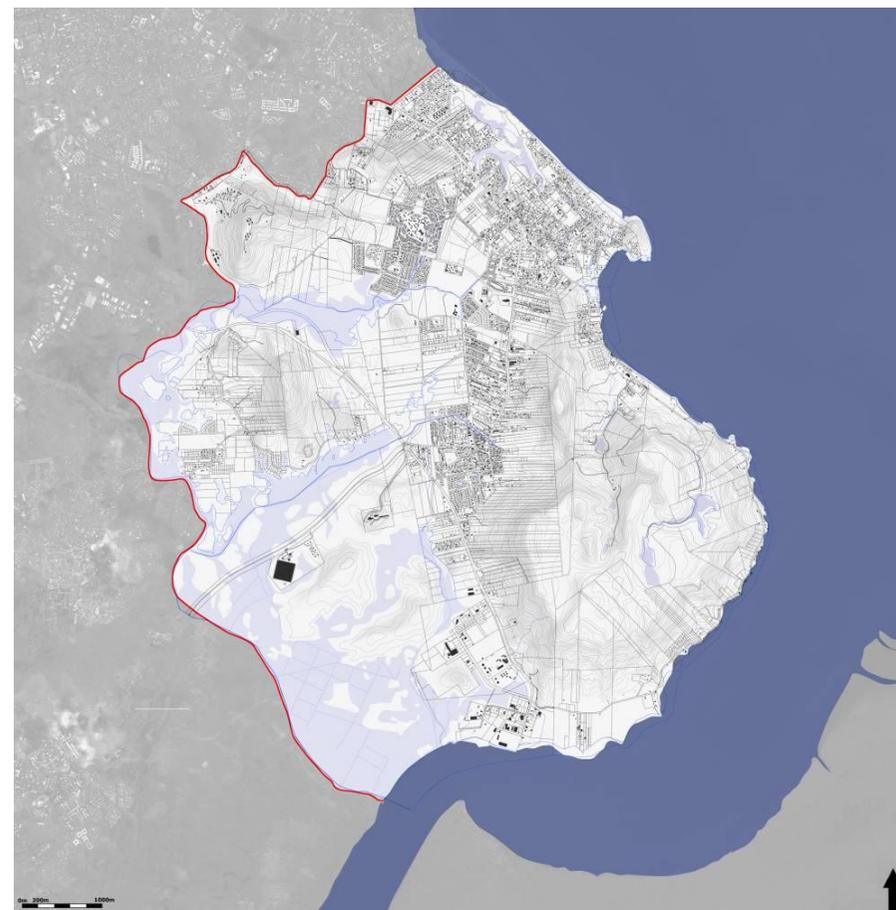
Préserver le cadre de vie tout en apportant des réponses à certains dysfonctionnements, au travers d'aménagements structurants, tels la densification du maillage viaire, le développement d'espaces de vie au sein des quartiers ou la poursuite d'une politique de mise en place d'équipements de proximité.

→ **DES OBJECTIFS ECONOMIQUES**

Assurer un développement économique équilibré par une mise en valeur des parties stables du littoral et un renforcement des activités locales liées aux services, aux commerces ou à l'artisanat tout en confirmant le rôle prépondérant du secteur de Dégrad des Cannes.

→ **DES ENJEUX PAYSAGERS, ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX**

Préserver et mettre en valeur une identité et un cadre naturel uniques en Guyane par des choix pertinents en termes d'urbanisation, d'aménagement et de protection.



Territoire de Rémire-Montjoly



LES AXES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE REMIRE-MONTJOLY

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

PAGE 5

OBJECTIF 1 : REMIRE-MONTJOLY : UNE VILLE POUR TOUS

OBJECTIF 2 : DONNER PLUS DE COHERENCE AU POLE URBAIN DE REMIRE-MONTJOLY

OBJECTIF 3 : REPENSER LES DEPLACEMENTS A L'ECHELLE DE LA VILLE ET DE L'AGGLOMERATION

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

PAGE 14

OBJECTIF 1 : CONFORTER LE SECTEUR DE DEGRAD DES CANNES COMME « POU MON » ECONOMIQUE ET INDUSTRIEL DE L'ÎLE DE CAYENNE

OBJECTIF 2 : CONFORTER LES ACTIVITES DE COMMERCES, SERVICES ET ARTISANAT POUR UNE ECONOMIE RESIDENTIELLE PLUS FORTE

OBJECTIF 3 : VALORISER LES ATOUTS TOURISTIQUES DE REMIRE-MONTJOLY POUR DEVELOPPER L'ECONOMIE LOCALE

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

PAGE 19

OBJECTIF 1 : LES TRAMES « VERTES ET BLEUES » : SUPPORTS D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE ET RAISONNE

OBJECTIF 2 : FAVORISER UN CADRE DE VIE DE QUALITE

OBJECTIF 3 : PREVENIR LES RISQUES ET LES NUISANCES POUR GARANTIR LA SECURITE ET LE BIEN-ETRE DE TOUS

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

OBJECTIF 1 : REMIRE-MONTJOLY : UNE VILLE POUR TOUS

REMIRE-MONTJOLY : POLE DE DEVELOPPEMENT DE L'ÎLE DE CAYENNE

Poursuivre l'accueil réfléchi de nouvelles populations.

Pour faire face, de manière organisée, à la forte croissance démographique locale et atteindre environ 35 000 habitants à l'horizon 2025. Avec plus de 18 000 habitants en 2010, Rémire-Montjoly, constitue un pôle urbain majeur et un pôle d'équilibre qui doit être renforcé au sein de l'Île de Cayenne.

Prévoir une construction moyenne d'environ 325 nouveaux logements par an.

En cohérence avec l'évolution démographique envisagée et le rythme de construction observé sur la commune au cours des 5 dernières années.

UN PLU POUR UNE GESTION PLUS RAISONNEE DE L'ESPACE

Conforter la ville et répondre aux besoins par une densification sectorisée, sans sacrifier le cadre de vie.

En programmant une ouverture à l'urbanisation de l'ordre de 140 à 180 ha **nets**, correspondant à des densités moyennes de 25 à 33 logements par hectare (soit entre 180 et 230 ha bruts avec les espaces verts et voiries).

Contrôler la consommation des espaces en phasant davantage la progression de la ville.

L'urbanisation doit être plus encadrée et mieux rythmée, en cohérence avec la mise en place des équipements de proximité devant répondre aux besoins de la population.

PROMOUVOIR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT ADAPTEE AUX BESOINS DE LA POPULATION

Favoriser la mixité sociale sur le territoire de la Commune de Rémire-Montjoly.

L'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), auquel est soumise le territoire de la Commune de Rémire-Montjoly, impose d'atteindre 20% de logements locatifs sociaux par rapport au nombre de résidences principales.

Le PLU a pour objectif de tendre progressivement vers ces 20% de logements sociaux, tout en restant cohérent avec la capacité d'accueil du territoire et l'identité résidentielle de la Commune.

Une bonne répartition spatiale de ces logements sera visée pour éviter les phénomènes de concentration et favoriser la cohésion sociale. Ce développement de logements sociaux se fera principalement sur les secteurs importants d'extension de l'urbanisation, où un pourcentage de logements locatifs sociaux permettant d'assurer cette mixité sociale sera imposé.

Accompagner le parcours résidentiel et répondre aux besoins de la population.

SCENARIO RETENU	
RYTHME DE CROISSANCE MOYEN DE 325 LOGEMENTS PAR AN EN COMPATIBILITE AVEC LE PLH	
BESOIN EN LOGEMENTS D'ICI 2025 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE CROISSANCE	<p>Rythme de construction projeté : + 325 logements/an $325 \times 17 = 5\,525$ LOGEMENTS A CREER</p> <p>1298 logements construits entre 2008 et 2010 SOIT 4230 LOGEMENTS RESTANT A CREER</p> <p>Prise en compte des phénomènes de consommation des logements et de la consommation depuis 2008 : 200 logements pour maintenir la population existante.</p> <p>Besoin en logements d'ici 2025 : $4\,230 + 200 = 4\,430$ LOGEMENTS A CONSTRUIRE</p>
POPULATION EN 2025	<p>POPULATION ESTIMEE EN 2025 : $5\,325 \times 3 = 15\,975$ habitants en plus 34 800 HABITANTS EN 2025</p>
PARC TOTAL DE LOGEMENTS EN 2025	ENVIRON 11 900 LOGEMENTS SUR LA COMMUNE
BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX (20% du parc total)	<p>2 380 logements sociaux en 2025 Soit 1 880 LOGEMENTS SOCIAUX A CREER (34% des logements à créer)</p>
BESOIN FONCIER NET (hors espaces verts et VRD)	<p>33 LOGEMENTS / HA = ENVIRON 135 HA 25 LOGEMENTS / HA = ENVIRON 177 HA</p>
ESPACES VERTS ET VRD (environ 30% d'espaces supplémentaires)	ENTRE 180 ET 230 HA DE FONCIER BRUT NECESSAIRES POUR SATISFAIRE LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT.



A chaque âge de la vie (étudiants, actifs, personnes âgées) et à chaque situation personnelle (naissance, décès, mariage, divorce, nouveau travail, perte d'emploi, départ des enfants,...) correspondent des besoins en logements spécifiques.

Le PLU de Rémire-Montjoly se doit de répondre aux besoins de ses habitants et ainsi assurer une diversification de son parc de logements, tant en termes d'occupation (locatif privé et social, accession aidée ou libre), que de type de logements (taille, nombre de pièces, forme urbaine).

Ainsi au travers des règles d'urbanisme et des orientations d'aménagement et de programmation, le PLU favorisera cette mixité intergénérationnelle et urbaine afin de répondre aux besoins de toutes les populations.

AFFIRMER REMIRE-MONTJOLY COMME POLE D'EQUIPEMENTS STRUCTURANTS A L'ECHELLE DE L'ÎLE DE CAYENNE

Renforcer l'offre d'équipements et de services.

La Commune de Rémire-Montjoly dispose aujourd'hui d'un panel d'équipements (scolaires, culturels, sanitaires et sociaux, sportifs,...) permettant de répondre aux besoins premiers de la population. Il convient donc et d'une manière générale de les maintenir sur le territoire mais aussi de les développer sur les secteurs qui en sont dépourvus (tels que les secteurs du Chemin du Rorota, d'Attila-Cabassou ou de la Pointe Mahury...), ce type d'équipements garants d'une vie sociale active.

Répondre aux besoins des nouvelles populations.

L'augmentation de la population sur le territoire va générer des besoins nouveaux que le PLU doit pouvoir accompagner. Il apparaît donc nécessaire d'anticiper l'implantation de nouveaux équipements dans les futurs quartiers (voir tableau).

Il convient également de répondre à des besoins plus spécifiques liés à une population de plus en plus urbaine, comme des équipements culturels ou de loisirs. A ce titre, le PLU devra anticiper et faciliter la réalisation de ce type de structures, notamment à proximité du Cœur de Ville.

Intégrer les projets d'équipements d'intérêt général.

Plusieurs équipements d'intérêt général sont actuellement à l'étude ou en cours de réalisation sur le territoire de la Commune de Rémire-Montjoly dont notamment le SDIS, le cimetière paysager intercommunal, la Maison des Cultures et des Mémoires de la Guyane ou bien encore des structures sportives ou des unités de traitement et de recyclage des déchets. Ces projets participent à la qualité du cadre de vie, mais également au rayonnement de Rémire-Montjoly à l'échelle de l'Île de Cayenne. Le PLU devra les intégrer.

Permettre l'accès de toutes les populations aux Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication.

Programmer le développement urbain en fonction de la capacité des réseaux.

En adéquation avec la capacité des réseaux d'eau potable et de traitement des eaux usées, mais également en prenant en compte les problématiques de gestion des eaux pluviales et d'accessibilité, le développement urbain sera phasé à l'intérieur du territoire afin de s'inscrire dans une programmation urbaine réaliste et raisonnée.

SCENARIO RETENU	
OBJECTIF DE POPULATION EN 2025	34 800 HABITANTS EN 2025
POPULATION SUPPLEMENTAIRE	15 975 habitants supplémentaires par rapport à 2008
LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES	4 430 LOGEMENTS
BESOIN EN ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES	CLASSES D'ECOLE MATERNELLE (0,25 ELEVE PAR LOGEMENT NOUVEAU) Environ 1 100 élèves, soit environ 45 classes supplémentaires
	CLASSES D'ECOLE ELEMENTAIRE (0,35 ELEVE PAR LOGEMENT NOUVEAU) Environ 1 550 élèves, soit environ 60 classes supplémentaires
	ENSEIGNEMENT SECONDAIRE (0,11 ELEVE PAR LOGEMENT NOUVEAU) Environ 490 élèves, soit environ 20 classes supplémentaires
BESOIN EN ÉQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS (base : 1 place pour 40 logements)	Environ 110 places supplémentaires
BESOIN EN PLACES DE CIMETIERE (base : 1 place pour 4 habitants)	4 000 PLACES DE CIMETIÈRE AU TOTAL
BESOIN EN EAU (Base : 150l/hab/j)	NÉCESSITÉ DE 2 400 000 L/JOUR SUPPLÉMENTAIRES
NOMBRE DE VEHICULES SUPPLEMENTAIRES (Base de 1.5 voitures / ménage)	ENVIRON 6650 VÉHICULES SUPPLÉMENTAIRES
BESOIN EN ÉQUIPEMENTS SANITAIRES (1 place pour 100 logements) ET SOCIAUX (1 place pour 200 logements)	Environ 45 places en crèche et 22 places en halte-garderie
BESOIN EN ÉQUIPEMENTS SPORTIFS SUR LA BASE DES LOGEMENTS TOTAUX	Environ 15 aires de jeux supplémentaires

OBJECTIF 2 : DONNER PLUS DE COHERENCE AU POLE URBAIN DE REMIRE-MONTJOLY

LE QUARTIER DU MOULIN A VENT : UNE CENTRALITE EMERGENTE A CONFIRMER

Affirmer le quartier de l'Hôtel de Ville comme centralité structurante.

Centralité géographique et institutionnelle, cet espace sera conforté par la mise en place d'équipements à vocation culturelle, mais également de commerces et services qui rayonnent à l'échelle communale, voire intercommunale.

Retisser la ville autour de cette centralité.

L'émergence de cette centralité ne pourra exister que si le développement urbain s'organise autour de ce site. Pour cela, le projet devra favoriser l'urbanisation autour de cette centralité émergente. Un travail spécifique sur les dents creuses présentes autour de cet espace sera réalisé.

L'AXE NORD SUD : NOUVELLE COLONNE VERTEBRALE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Ce nouvel axe, qui reliera le Cœur de Ville au giratoire Adélaïde Tablon et au secteur de Dégrad des Cannes, sera le lien fédérateur entre les différents quartiers de la ville.

Il permettra de renforcer les connexions des différents quartiers à la centralité de l'Hôtel de Ville :

- Le quartier du Bourg de Remire, l'Écoquartier et la zone de Dégrad des Cannes.
- La Résidence Arc-en-Ciel, le site de Morne Coco et le quartier d'Attila-Cabassou.
- Le quartier du Parc Lindor et des Âmes Claires ainsi que les quartiers périphériques davantage tournés, dans leur fonctionnement, vers Cayenne.

Cette armature servira de support à une urbanisation intégrée et réfléchie, respectueuse de son environnement naturel et urbain.

Elle se réalisera soit en comblement des dents creuses existantes à l'intérieur du tissu urbain, soit en extension mesurée de l'habitat à plus ou moins long terme :

- Ouverture à l'urbanisation, à terme, du secteur de Morne Coco en vue d'intégrer la Résidence Arc-en-Ciel à la ville.
- Développement urbain autour des quartiers des Âmes Claires et du Parc Lindor.

ATTILA-CABASSOU : UN QUARTIER A STRUCTURER

Attila-Cabassou accueille un développement urbain important qui doit être accompagné et structuré afin que ce quartier, résidentiel et très attractif, fonctionne véritablement avec la ville.

Pour cela le projet reposera sur les objectifs suivants :

- Connecter Attila-Cabassou à la ville en assurant des conditions de déplacements sécurisées (requalification des carrefours RD 2 / RD23 : création de liens vers l'axe nord sud) et diversifiés (déplacements doux, transports collectifs).
- Restructurer ce quartier d'habitat en temporisant puis en réorganisant le développement urbain à l'intérieur des dents creuses existantes.
- Recréer du lien social en assurant une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services et équipements).



LES FLANCS DES MONTS : DES SECTEURS SENSIBLES A MAITRISER

Ces zones sensibles d'un point de vue paysager, environnemental et urbain, qui sont vectrices de l'identité de Rémire-Montjoly, représentent des secteurs à forts enjeux dont le développement doit être encadré et organisé.

Les tendances actuelles (urbanisation en arrête grimpant sur les coteaux, habitat spontané ou illicite, ...) témoignent de la pression subie par ces espaces. L'objectif du PLU ne sera pas de bloquer totalement ces zones mais au contraire de les restructurer, de les encadrer et de les maîtriser : il s'agit notamment des flancs de la Montagne du Mahury et la Montagne de Rémire, du Mont Cabassou, du Mont Saint-Martin et de la Montagne du Tigre.

Pour ce faire, le PLU fixera des règles permettant d'assurer une occupation respectueuse de l'identité des lieux et de la qualité des paysages, dans le respect des contraintes réglementaires s'y appliquant (PPR notamment).

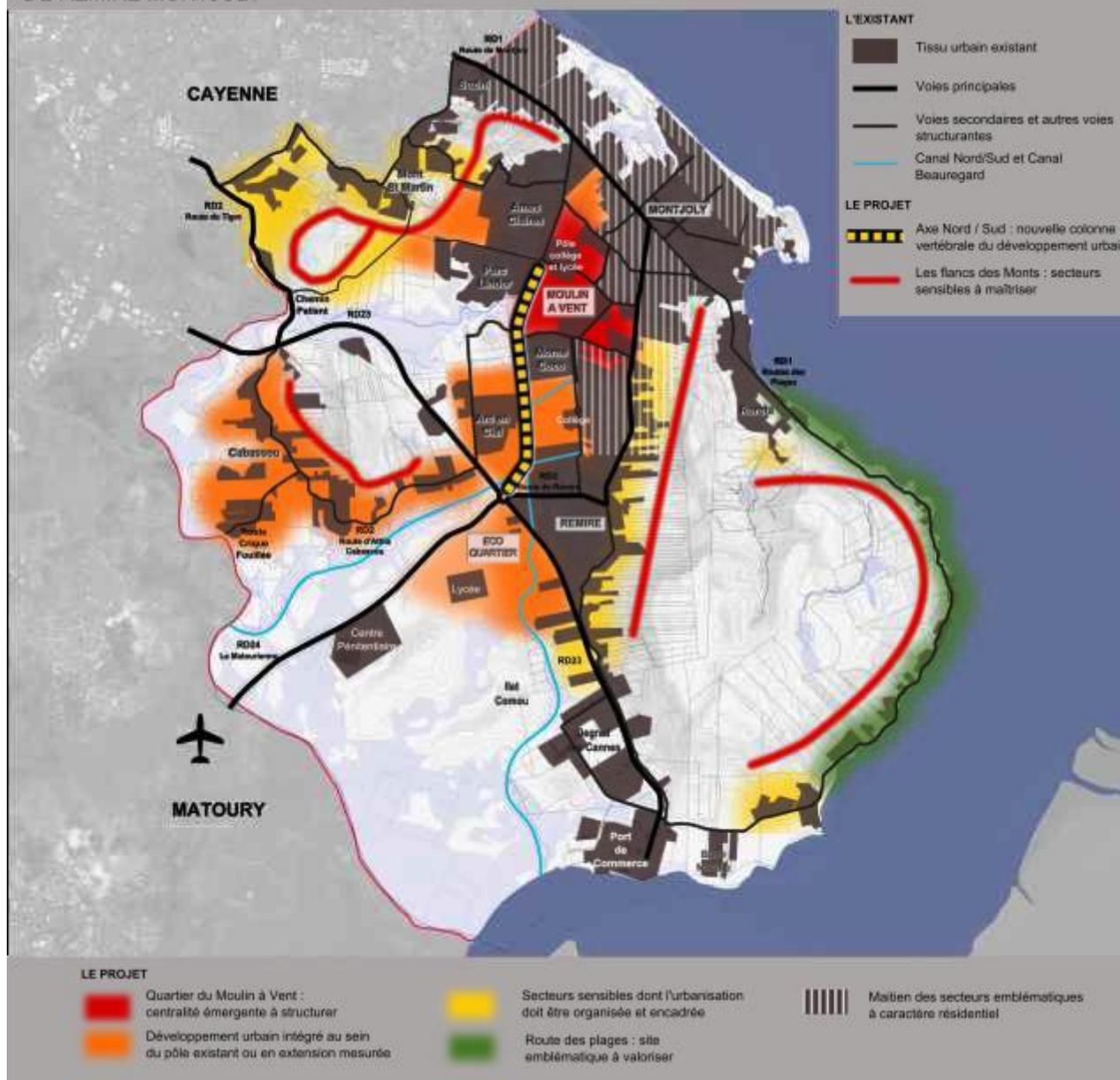
LA ROUTE DES PLAGES : UN SITE EMBLEMATIQUE A VALORISER

Une attention particulière doit être portée sur cet axe au caractère pittoresque, afin de garantir une mise en valeur optimale entre développement et préservation.

Comme les flancs des Monts, la Route des Plages représente un site emblématique à l'échelle de la Commune et au-delà. En ce sens, l'objectif sera de permettre une valorisation raisonnée de ce site dans l'esprit de la Loi Littoral et en cohérence avec une identité paysagère remarquable :

- Urbanisation raisonnée à vocation touristique - ou plus ponctuellement d'habitat - à l'intérieur des espaces déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation, dans le respect des composantes paysagères et environnementales du milieu.
- Préservation des coupures à l'urbanisation majeures encore présentes le long de la Route des Plages.

AXE 1 / objectif 2 : DONNER PLUS DE COHERENCE AU POLE URBAIN DE REMIRE MONTJOLY



OBJECTIF 3 : REPENSER LES DÉPLACEMENTS À L'ÉCHELLE DE LA VILLE ET DE L'AGGLOMÉRATION

DEVELOPPER LES MODES DE DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS À LA VOITURE

Vers une plus grande diversification des modes de déplacements.

La saturation actuelle des axes de circulation à l'échelle de l'Île de Cayenne et, plus particulièrement, de Rémire-Montjoly nécessite de repenser profondément les déplacements. Pour cela, la diversification des modes de transports est aujourd'hui nécessaire et indispensable pour répondre aux besoins des habitants de l'Île de Cayenne et faire face aux problématiques qui se dessinent.

Renforcer le réseau des transports en commun à l'échelle de l'agglomération.

- Développer les transports en commun sur les principaux axes et notamment sur les routes de Rémire et de Montjoly, la RD24 (Matourienne) et la RD23 en lien avec Cayenne, les autres Communes de l'agglomération et les différents sites d'emploi (notamment Dégrad des Cannes).
- S'appuyer sur l'axe nord-sud pour développer les transports en commun et irriguer le futur Cœur de Ville de Rémire-Montjoly.

Renforcer le réseau de liaisons douces (piétons et cycles)

- Aménager les abords des principales voies urbaines (Boulevard Nelson Mandela - Route de Rémire et Route de Montjoly) mais également des voies de transit pour créer des liaisons douces sécurisées entre les différents pôles de la Commune.
- Développer les liaisons douces entre les équipements structurants du territoire (scolaires, sportifs, culturels...) et poursuivre le réseau amorcé au niveau du Lycée Lama-Prévoit et du Collège Auguste Dédé.
- Prévoir des cheminements doux au sein de toutes les opérations de développement urbain afin de connecter les quartiers et de favoriser le lien social.

FLUIDIFIER LES DÉPLACEMENTS VÉHICULES

Renforcer les connexions avec Cayenne et Matoury :

En créant notamment un axe de délestage au nord-ouest du territoire communal en lien avec Cayenne, afin de soulager le trafic sur les voies existantes et notamment sur la RD2.

Requalifier les voies de Rémire et de Montjoly en boulevards urbains pour faciliter les déplacements.

Réaliser des voies pénétrantes et transversales afin de favoriser une porosité au sein des quartiers existants et notamment :

- Une liaison Âmes Claires – Route du Tigre, par la structuration de la voie dite Chemin Patient.
- Une liaison Morne Coco - RD 23 par la poursuite des aménagements engagés et la réalisation d'une connexion sécurisée.
- Une liaison Giratoire Adélaïde Tablon – Âmes Claires : la réalisation de cet axe nord-sud, en continuité avec une première section concrétisée pour desservir le Lycée Lama-Prévoit, permettra d'alléger le trafic sur la Route de Rémire tout en structurant davantage l'urbanisation.
- Une liaison Dégrad des Cannes - Matourienne pour mieux desservir la zone d'activités avec les installations portuaires et permettre la requalification de la RD23 afin de faciliter l'intégration de l'Écoquartier au reste de la ville.

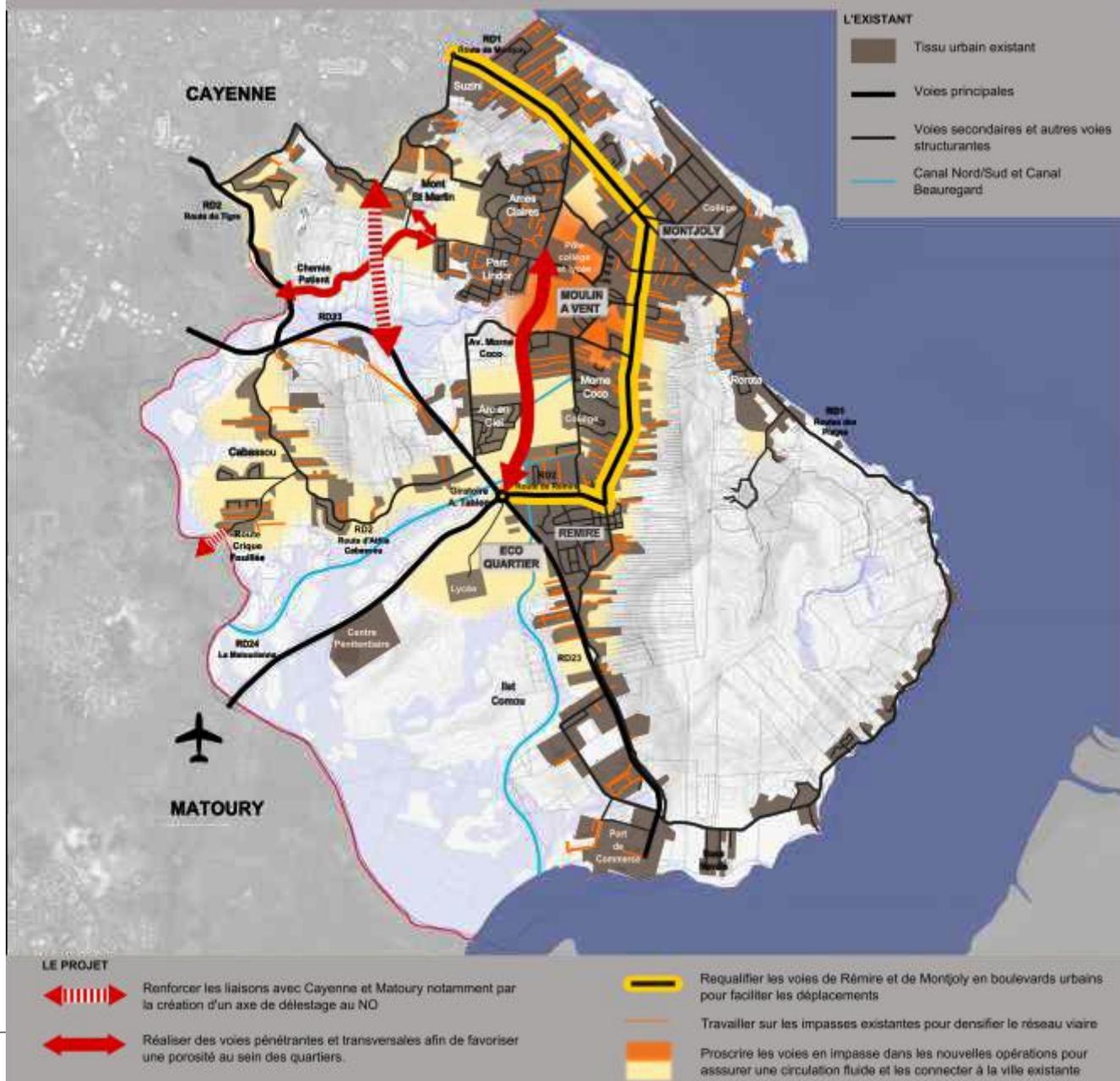
Proscrire les voies en impasse pour un meilleur maillage du territoire communal :

Les nouvelles opérations devront faire, dès que possible, l'objet d'un maillage routier qui permettra d'assurer une circulation fluide au sein des quartiers. Un travail sur les voies en impasse existantes sera également mené afin de densifier le réseau viaire.

AXE 1 / Objectif 3 : DEVELOPPER LES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A LA VOITURE



AXE 1 / Objectif 3 : FLUIDIFIER LES DEPLACEMENTS DE VEHICULES





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

OBJECTIF 1 : CONFORTER LE SECTEUR DE DEGRAD DES CANNES COMME « POU MON » ECONOMIQUE ET INDUSTRIEL DE L'ÎLE DE CAYENNE

AFFIRMER LE PORT DE DEGRAD DES CANNES COMME UNE DES PRINCIPALES PORTES D'ENTREE DES MARCHANDISES EN GUYANE

Conforter la vocation portuaire et industrielle de Dégrad des Cannes

- Permettre la croissance de l'activité de port d'intérêt national, qui traite plus de 90%, en termes de volumes, des échanges de marchandises de la Guyane.
- Prévoir et faciliter l'implantation d'activités sur la zone industrielle de Dégrad des Cannes qui jouxte le port, dans l'objectif de mettre en place une filière globale et cohérente entre transport, industrie et commerce.

CONFORTER LA VOCATION INDUSTRIELLE DU PARC D'ACTIVITES ÉCONOMIQUES DE DEGRAD DES CANNES

Permettre l'évolution et le développement du Parc d'Activités Économiques (PAE), zone d'activité d'intérêt régional

- Favoriser l'évolution des activités existantes sur la zone.
- Conforter le PAE de Dégrad des Cannes en tant que zone d'activité d'intérêt régional en permettant l'implantation de nouvelles activités dans le cadre des phases 2 et 3 de l'opération.

Prendre en compte le PPRT en cours d'élaboration sur la zone

L'évolution du PAE est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Technologiques en cours d'élaboration. La présence de la SARA sur le site induit en effet un risque qui est en cours de détermination.



OBJECTIF 2 : CONFORTER LES ACTIVITES LOCALES POUR UNE ECONOMIE RESIDENTIELLE PLUS FORTE

CONFORTER LA DYNAMIQUE COMMERCIALE SUR LA COMMUNE

Conforter les pôles commerciaux de Suzini et d'Adélaïde Tablon, respectivement en entrées nord et sud-ouest de la Ville

Ces implantations, aux portes du territoire communal, participent pleinement à l'équilibre de l'offre commerciale.

Affirmer la vocation commerciale de proximité dans les différents quartiers de Rémire-Montjoly

En favorisant l'implantation de commerces et de services associés ponctuellement à des espaces publics de qualité.

Requalifier, à terme, la RD 1 et la RD 2 de Suzini à Adélaïde Tablon en boulevard urbain, support de la colonne vertébrale commerciale

Mettre en valeur les commerces existants et développer l'offre, en favorisant notamment l'implantation de façades commerciales (secteur du Clos de Montjoly,...).

ANTICIPER LES BESOINS DES ARTISANS DE LA COMMUNE

Favoriser le développement d'un petit artisanat local

Permettre l'implantation et l'évolution d'activités artisanales ou de services qui sont compatibles avec la proximité de l'habitat tout en incitant à une relocalisation des structures existantes en contradiction avec une fonction résidentielle.

Créer des conditions d'accueil favorables

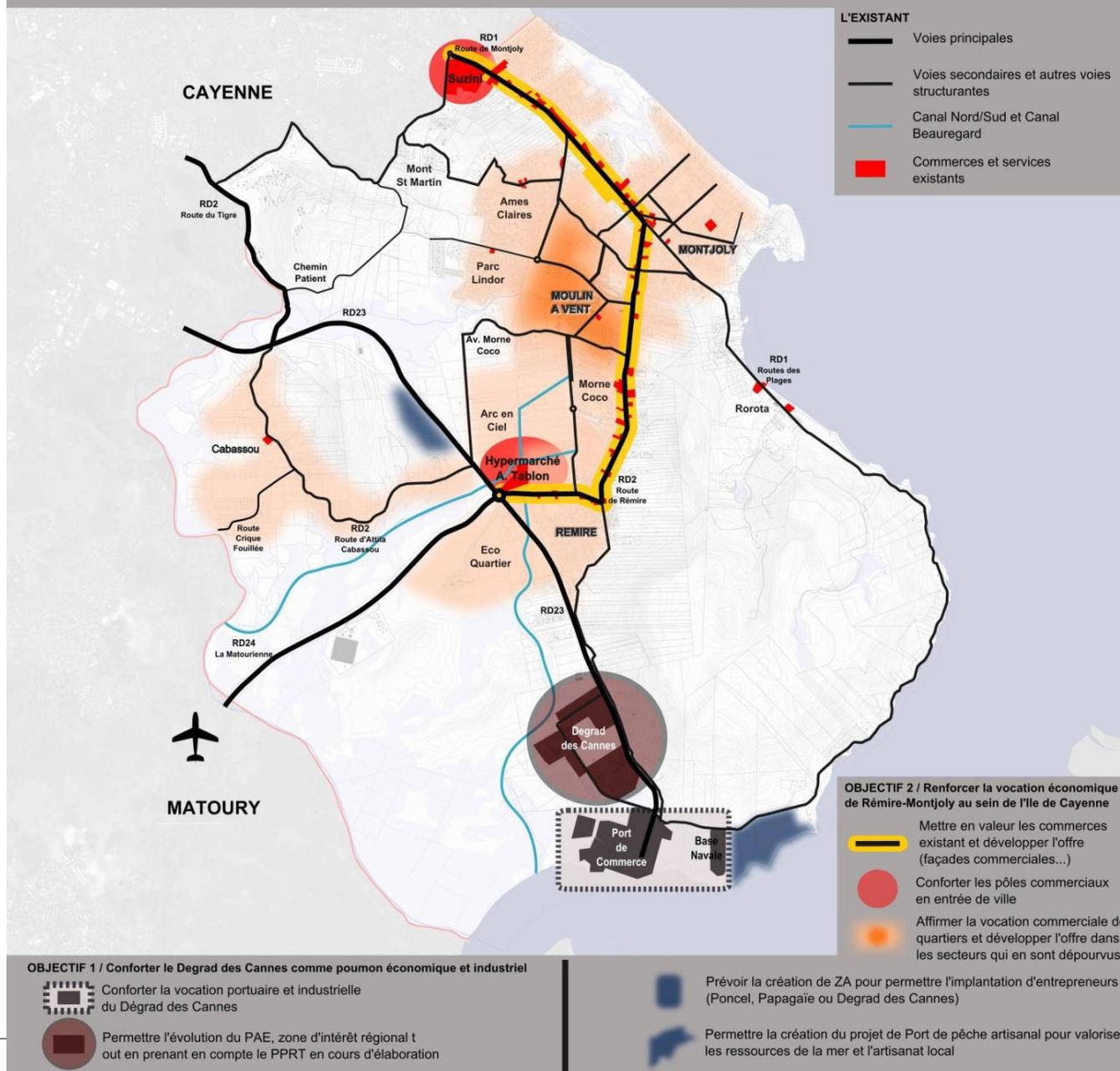
Prévoir la création de zones d'activités, d'initiatives communales ou privées, pour permettre l'implantation d'entrepreneurs locaux au sein d'espaces dédiés et aménagés (comme dans les secteurs de Poncel ou Papagaïe ainsi qu'aux abords de Dégrad des Cannes).

CREER UN QUARTIER DES PECHEURS

Permettre la création du projet de port de pêche artisanal pour valoriser les ressources de la mer, l'artisanat local et la mise en valeur du bord de mer

Conforter l'activité artisanale et le développement économique de la Commune à travers la création d'un Quartier des Pêcheurs, essentiellement sur des terrains de propriété publique, au niveau de la Pointe Mahury. Ce projet, qui accueillera à la fois de l'artisanat, du commerce, des structures de transformation du poisson, de la restauration et de l'habitat, permettra de valoriser les ressources issues de l'océan et de conforter l'artisanat local en lien avec la filière pêche.

AXE 2 / Objectifs 1 et 2 : CONFORTER LE SECTEUR DE DEGRAD DES CANNES
CONFORTER LES ACTIVITES DE COMMERCES, SERVICES ET ARTISANAT





OBJECTIF 3 : VALORISER LES ATOUTS TOURISTIQUES DE REMIRE-MONTJOLY POUR DEVELOPPER L'ECONOMIE LOCALE

VALORISER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DE REMIRE-MONTJOLY DANS LE RESPECT DE LA LOI LITTORAL

Maintenir, retrouver et aménager des accès à l'océan

- Identifier, préserver et rendre plus lisibles les accès à l'océan aux fins d'éviter une privatisation du trait de côte.
- Poursuivre la réflexion sur une meilleure gestion des accès et des stationnements, en particulier au niveau de la Plage de Montjoly et de la Route des Plages.

Permettre une valorisation du littoral de Rémire-Montjoly considéré comme l'un des plus beaux de Guyane.

- Préserver les plages de Rémire-Montjoly tout en permettant leur valorisation par l'implantation d'activités touristiques sur les parties stables du littoral.
- Mettre en valeur les sites touristiques liés ou situés à proximité de la bande maritime, tout en préservant leur caractère et leur authenticité, par des aménagements respectueux de l'environnement urbain, paysager et naturel et adaptés aux espèces végétales et animales présentes sur ces secteurs (tortues marines notamment).

FAVORISER L'EMERGENCE D'UN TOURISME DURABLE

Poursuivre la valorisation des éléments remarquables du patrimoine bâti, témoins de l'histoire de Rémire-Montjoly

La Commune de Rémire-Montjoly dispose d'éléments architecturaux et patrimoniaux remarquables qu'il convient de protéger et de valoriser dans le cadre du PLU : maison et usine Prévot, Centre Pagaret, ancien Hôtel de Ville et ancienne École de Rémire, Fort Diamant, Ruines de Vidal, Habitation Artur, Moulin à Vent et sucrerie,...

Ces témoignages du riche passé du territoire communal peuvent participer davantage au développement d'un tourisme culturel sur l'Île de Cayenne.

Renforcer la valorisation du patrimoine naturel et paysager

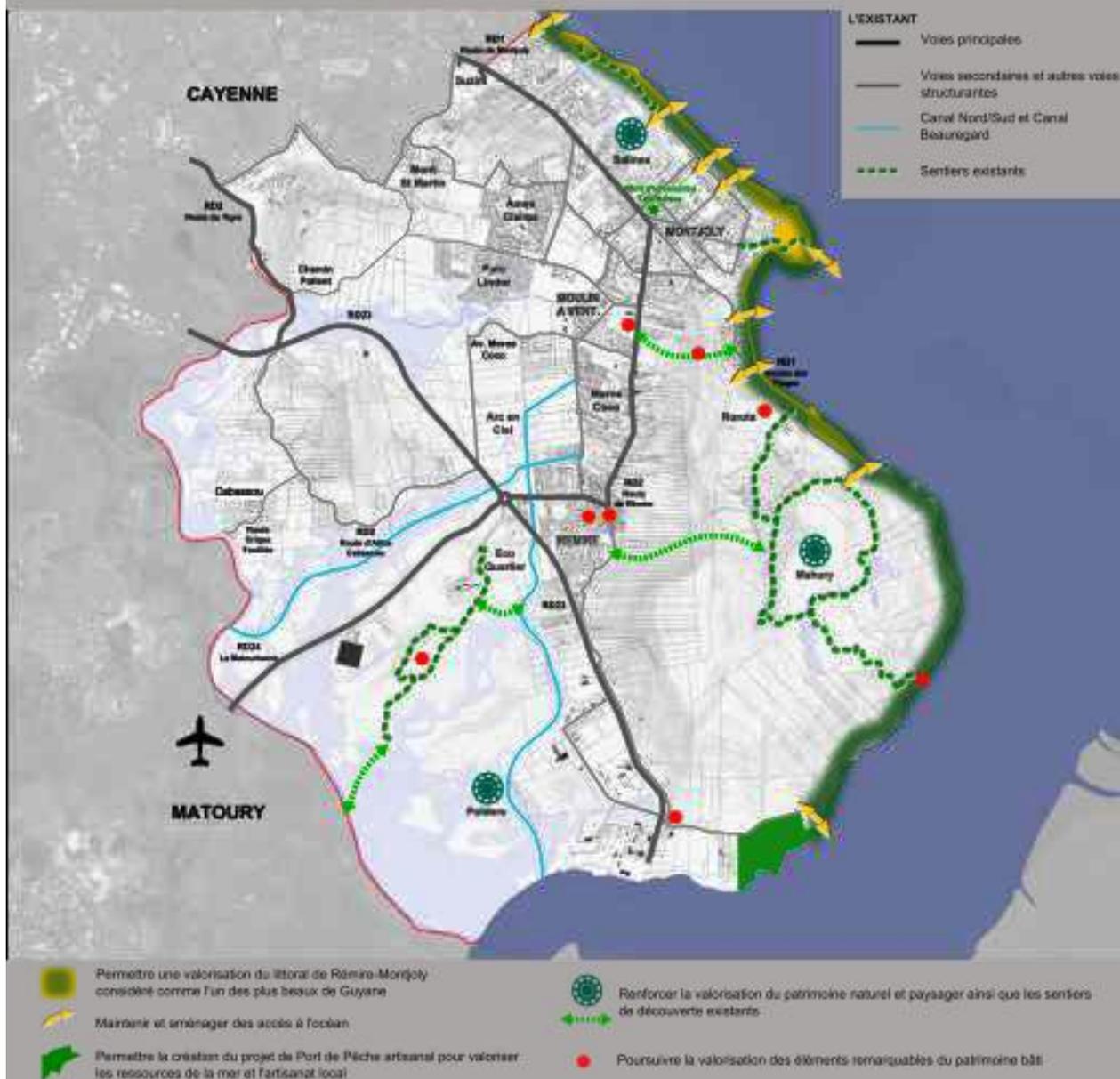
Le potentiel touristique du territoire de Rémire-Montjoly peut également s'appuyer sur la qualité de l'environnement communal et ses paysages exceptionnels. Pour cela, le PLU devra veiller à la préservation des espaces les plus remarquables mais également à leur mise en valeur (Montagne du Mahury, anciens Polders et Salines notamment).

Aussi, les sentiers de randonnées ou de découverte existants tels que ceux du Rorota, des Ruines de Vidal ou de Montravel devront être identifiés et préservés dans le cadre du PLU. Leur pertinence devra être renforcée, par la mise en place de logiques de maillage de l'ensemble, au travers de la création de nouveaux cheminements piétons.

Améliorer les capacités d'hébergement touristique

Compte tenu du potentiel de développement touristique de la Guyane et de l'insuffisance de structures d'hébergement touristiques sur l'Île de Cayenne, le PLU de Rémire-Montjoly devra répondre à ces besoins spécifiques en autorisant l'implantation de ce type de structure. Celles-ci devront s'inscrire dans une logique durable et respectueuse de l'environnement. En fonction de la sensibilité des lieux (littoral notamment), des règles spécifiques seront mises en place afin d'assurer une intégration optimale avec l'environnement bâti, naturel et paysager.

AXE 2 / Objectif 3 : VALORISER LES ATOUTS TOURISTIQUES DE REMIRE-MONTJOLY POUR DEVELOPPER L'ECONOMIE LOCALE



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

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

VALORISER LA PRESENCE DE L'EAU AU SEIN DU TERRITOIRE DE REMIRE-MONTJOLY

Préserver une trame bleue hiérarchisée au sein du territoire communal.

L'armature paysagère et l'équilibre environnemental de Remire-Montjoly reposent en partie sur une trame bleue constituée d'un réseau hydrographique naturel et d'ouvrages de collectes aménagés et structurants.

Dans le cadre du PLU, l'objectif sera de protéger de façon stricte les espaces à forte valeur environnementale, afin d'améliorer ou de conforter la qualité écologique des sites les plus sensibles tels que :

- La mangrove le long de l'estuaire du Mahury.
- La Crique Fouillée et les anciens polders.
- La Crique Cabassou.
- Les Salines de Montjoly.
- Les plans d'eau de la Montagne du Mahury : Lac du Rorota, Étang de Rémire et Lac Saccharin

Poursuivre la valorisation de la trame bleue.

- Les Salines de Montjoly, les lacs de la Montagne du Mahury mais également les différentes criques qui parcourent le territoire communal représentent des secteurs à forts enjeux environnementaux, tant en termes de biodiversité que de fonctionnement hydraulique. Mais ces espaces sont également des lieux identitaires, fortement ancrés dans l'inconscient collectif en tant qu'espaces de loisirs, de détente ou de sport. A ce titre, il convient de poursuivre la valorisation de ces sites par l'aménagement de stationnements cohérents, d'accès ou bien encore de sentiers de découverte et de points d'accueil du public tout en respectant la forte sensibilité écologique de ces milieux.
- Les anciens polders de Vidal pourront être réhabilités, dans le cadre d'une agriculture raisonnée qui participe à la remise en valeur de la trame hydraulique existante.

Travailler sur une gestion de l'eau plus optimale et intégrée.

La trame bleue devra être intégrée comme un véritable support aux projets urbains. Ce sera l'occasion de concevoir, lorsque cela est possible, une gestion des eaux pluviales plus environnementale qui passera notamment par :

- Une gestion du ruissellement dès l'amont.
- Une utilisation préférentielle des talwegs, points bas, canaux, comme « colonne vertébrale » des futurs quartiers lorsque les différentes contraintes le permettent.
- Une valorisation plus paysagère voire fonctionnelle des bassins, canaux, criques et exutoires.
- Une gestion davantage raisonnée de l'eau au sein de la parcelle ou du projet en incitant à l'infiltration et à la compensation de l'imperméabilisation.



CONFORTER L'IMAGE VERTE ET NATURELLE DE REMIRE-MONTJOLY

Préserver la trame verte.

La trame verte se manifeste sur la Commune de Rémire-Montjoly sous diverses formes qu'il convient de préserver, de valoriser voire de développer. Ces espaces naturels, véritables réservoirs écologiques, sont autant d'éléments qui participent au maintien de la biodiversité sur le territoire et à l'affirmation de son identité :

- Préservation des flancs boisés et des espaces naturels de la Montagne du Mahury et des différents monts structurants.
- Maintien et préservation des corridors verts présents le long des criques les plus importantes.

L'objectif du PLU sera également de favoriser des interconnexions entre ces différents réservoirs en garantissant une pérennité des corridors écologiques existants sur la commune et sur les territoires voisins.

S'appuyer sur la présence du végétal, comme gage de diversité naturelle et de qualité de vie.

Dans le but de valoriser un patrimoine naturel fort et de conserver un cadre de vie caractéristique, le projet de développement de Rémire-Montjoly se doit d'intégrer davantage l'élément végétal dans la conception urbaine des nouveaux quartiers. Cette assimilation du végétal s'exprimera par :

- Une meilleure gestion des espaces de transition entre ville et espaces naturels par la préservation de la trame végétale existante notamment à proximité des Monts.
- L'identification et le maintien de coupures vertes au sein de la Ville comme rupture à l'urbanisation.
- La création d'espaces verts dans les quartiers en lien avec les espaces naturels structurants.
- La reconnaissance et la préservation de certains arbres remarquables (fromagers, ébènes, manguiers,...) qui animent les paysages urbains.

PRESERVER ET VALORISER LE LITTORAL

Préserver et valoriser les cordons dunaires, notamment ceux de la Plage de Montjoly, de l'Anse de Rémire ou de la Pointe Montravel.

Ces sites naturels accueillent les principales plages de la Commune qui comptent parmi les plus belles de Guyane. Il convient ainsi de les préserver tout en permettant des aménagements en lien avec leur valorisation touristique dans un cadre réglementaire strict.

Favoriser le maintien de conditions favorables à la nidification des tortues marines.

Ces plages sont également les principaux sites de reproduction des tortues marines en Guyane et représentent donc et à ce titre un réservoir écologique exceptionnel. Le PLU devra veiller à la compatibilité des aménagements avec ces spécificités tout en permettant l'implantation de structures nécessaires à l'observation et la préservation de cette faune rare.

Maintenir des coupures à l'urbanisation, notamment le long de la Route des Plages.

Afin notamment de préserver des entités naturelles vierges et de créer des « séquences » dans le grand paysage.

Stopper l'implantation de l'habitat illicite sur la côte par une mise en valeur réglementée dans le respect de la Loi Littoral.

Il s'agira de mettre en place des règles d'occupation du sol plus strictes, non sujettes à interprétation, dans les secteurs les plus sensibles. L'instauration de ces règles permettra de favoriser les projets de valorisation compatibles avec la sensibilité paysagère de certaines portions du trait de côte pour éviter tout phénomène d'occupation illégale.

AXE 3 / Objectif 1 : LES TRAMES "VERTES ET BLEUES", SUPPORTS D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE ET RAISONNE





OBJECTIF 2 : FAVORISER UN CADRE DE VIE DE QUALITE

PAYSAGER LES ENTREES DE VILLE ET LES VOIES STRUCTURANTES

Réglementer plus strictement les opérations situées en entrée de Ville pour défendre la qualité paysagère de Rémire-Montjoly.

Poursuivre la requalification des axes structurants.

Mettre en place un règlement local de la publicité afin d'éviter une prolifération anarchique des enseignes et pré-enseignes publicitaires.

OFFRIR DES ESPACES PUBLICS DE QUALITE

Requalifier les espaces publics en lien avec le réaménagement des routes départementales situées en agglomération, afin de valoriser la place du piéton et des modes de déplacement doux.

Inciter les constructeurs et aménageurs à la production d'espaces communs valorisants afin de créer du lien social.

IMPOSER LA VALORISATION PATRIMONIALE, PAYSAGERE ET URBAINE DANS LES NOUVELLES OPERATIONS DE DEVELOPPEMENT

Se diriger vers des opérations moins consommatrices d'espace et plus économes en énergie.

En s'inscrivant dans une démarche de développement plus durable comme le projet d'Écoquartier de Rémire-Montjoly, le PLU favorisera des constructions plus « environnementales » en :

- Travaillant sur une orientation optimale des constructions en fonction, notamment, de l'ensoleillement et des vents dominants.
- Donnant une place forte aux techniques environnementales.
- Favorisant des formes urbaines diversifiées et plus denses notamment au sein de l'Écoquartier de Rémire-Montjoly

Mieux gérer la promiscuité par la mise en place de règles permettant d'assurer une meilleure cohabitation à l'intérieur des quartiers, en évitant les vis-à-vis.

Préserver l'identité résidentielle et pavillonnaire de certains quartiers afin d'éviter une sur-densification et d'éviter les conflits de voisinage.

Gérer la transition entre l'espace public et privé s'agissant notamment des clôtures et du traitement des abords des voies afin de créer un rapport plus riche avec la rue.

Limiter les émissions de gaz à effet de serre :

- En limitant les déperditions d'énergies.
- En développant l'habitat autour des pôles de vie (équipements commerces, services) pour réduire les déplacements
- En développant les modes de transports collectifs notamment en direction des zones d'emplois existantes et projetées.



OBJECTIF 3 : PREVENIR LES RISQUES ET NUISANCES POUR GARANTIR LA SECURITE ET LE BIEN-ETRE DE TOUS

PRENDRE EN COMPTE LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX

Protéger les portions du trait de côte soumises à un risque d'érosion s'agissant notamment des cordons dunaires de la Plage de Montjoly et d'une partie de l'Anse de Rémire.

Il s'agit de limiter les occupations et utilisations du sol susceptibles d'augmenter le risque ou les enjeux.

PRENDRE EN COMPTE LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATIONS

Protéger les secteurs soumis au risque inondation qui recoupent notamment les zones humides de La Crique Fouillée, de la Crique Cabassou mais également les Salines de Montjoly.

Prendre en compte, voire valoriser, dans les projets le risque inondation identifié au sein du tissu urbain sur un axe Nord-Sud identifié dans les futures possibilités d'aménagement : secteur de la Résidence Arc-en-Ciel, secteur de Morne Coco et Cœur de Ville, ouest du bourg de Rémire et Écoquartier, ...

PRENDRE EN COMPTE LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS

Protéger les secteurs soumis à un risque fort.

En faisant coïncider, lorsque les réalités du terrain le justifient, les dispositions d'urbanisme aux servitudes d'utilité publique liées aux mouvements de terrains.

Limiter, sur certains secteurs, l'urbanisation dans les zones d'aléa moyen.

Aux fins de limiter les enjeux et de conforter le principe d'un espace de transition entre la Ville et les zones boisées des Monts.

PRENDRE EN COMPTE LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Prendre en compte le PPRT en cours d'élaboration dans la zone de Dégrad des Cannes.

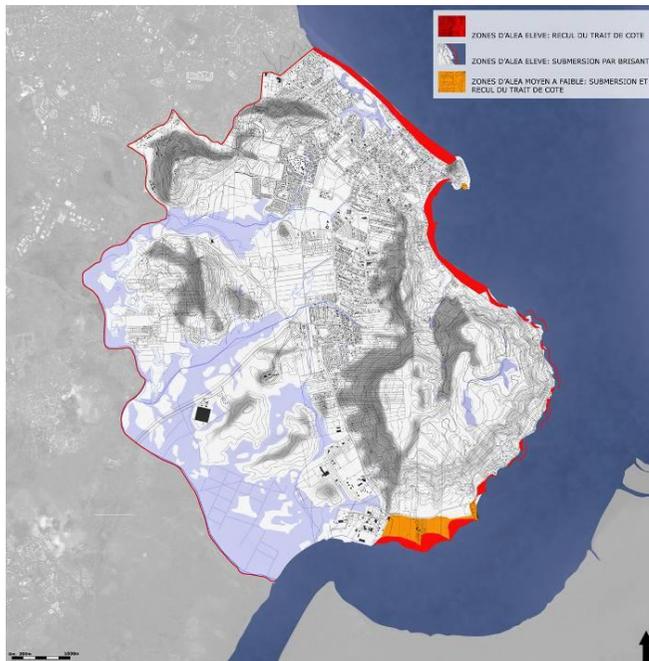
Permettre aux constructions présentes sur le site d'évoluer.

Sans augmenter le risque, dès lors que cela est compatible avec le règlement du Plan de Prévention.

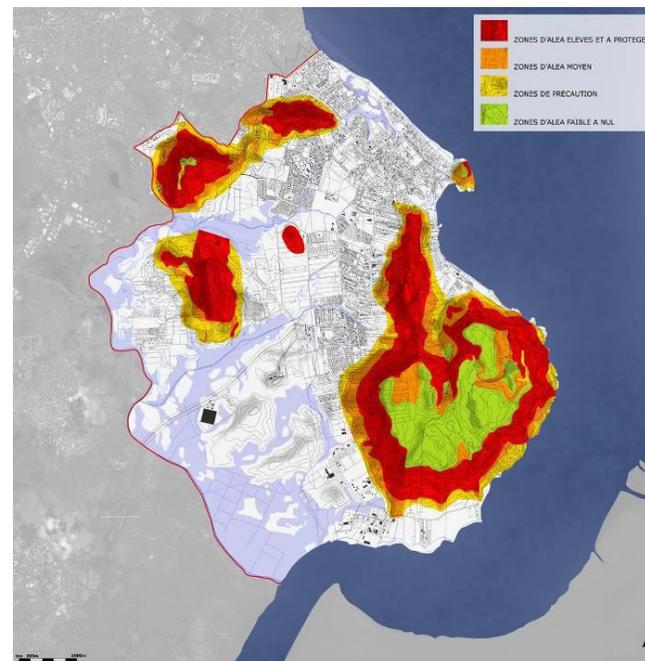
Permettre sur les terrains les moins impactés par le risque l'implantation de nouvelles activités

Afin de poursuivre le développement de la zone de Dégrad des Cannes et créer, sur le territoire de Rémire-Montjoly d'autres sites voués à l'économie.

PPR Littoral



PPR Mouvements de terrains



PPR Inondation

