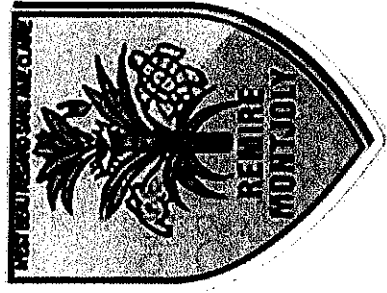
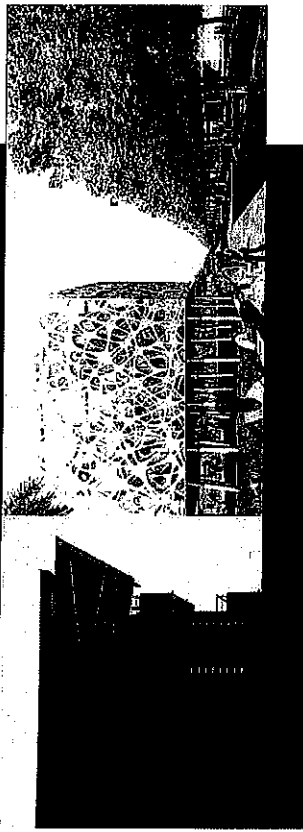
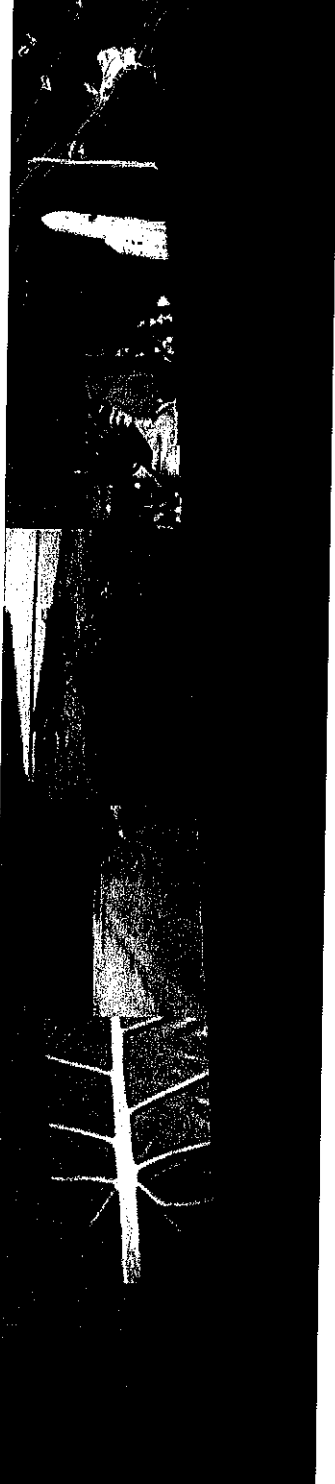


# Etablissement Public d'Aménagement en Guyane



Commune de REMIRE-MONTJOLY

## Réunion d'examen conjoint DUP tenant lieu de DPRO pour mise en compatibilité du POS

version 1 – 28 Juillet 2014

## RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE

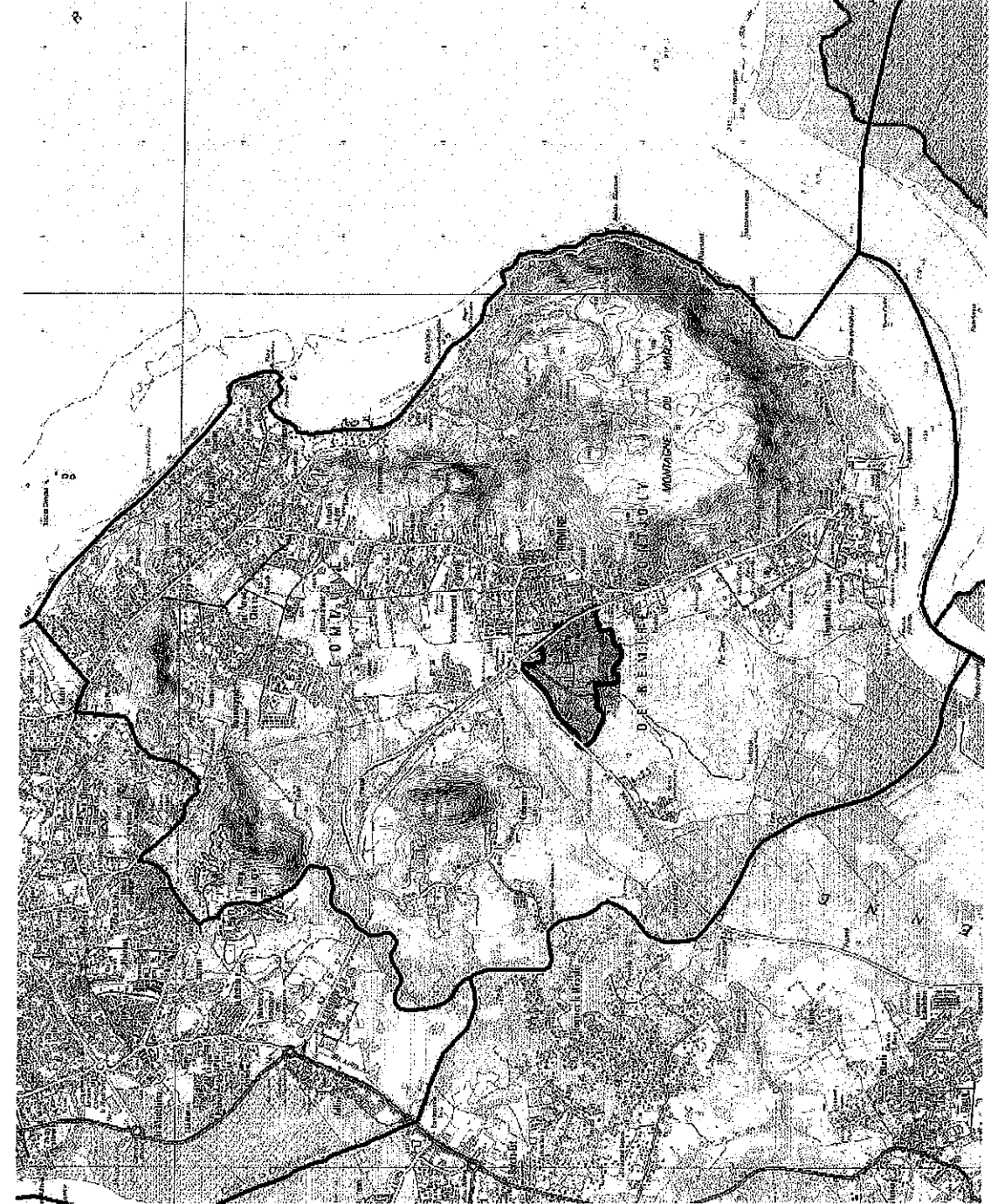
Le projet d'aménagement de l'EPAG nécessite, en vue de sa réalisation, une mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols en vigueur, dont la procédure est encadrée par le code de l'urbanisme (article L123-14-1) et le code de l'expropriation (article L11-1-1).

L'expropriation étant poursuivie au profit de l'EPAG, établissement public de l'Etat, la déclaration d'utilité publique tient lieu de déclaration de projet.

L'EPAG sollicite, dans le cadre des deux articles précités, la mise en compatibilité du POS par l'intermédiaire de la Déclaration d'utilité publique tenant lieu de déclaration de projet valant mise en compatibilité.

Conformément à l'article L123-14-2 du code de l'urbanisme, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet de la présente réunion d'examen conjoint. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sera joint au dossier d'enquête publique.

## SITUATION DU PROJET



Un quartier interface entre :

- des espaces naturels dans un site inscrit, en cours de classement
- des espaces naturels pouvant porter une vocation agricoles (polders de la crique fouillée)
- des espaces urbains à connecter (bourgs de Rémire et de Montifoly)

Les limites de la ZAC Ecoquartier ont été fixées de sorte à permettre la mise en œuvre des perméabilités écologiques entre le mont Mahury et la crique fouillée

## SITUATION DU PROJET

Ce futur pôle urbain dispose d'un site bénéficiant de caractéristiques paysagères uniques et d'une situation stratégique pouvant s'apprécier à plusieurs échelles.

Le site de Vidal, sur la commune de Rémire-Montjoly, a été choisi pour accueillir ce projet d'Ecoquartier (le premier en Guyane) car il offre un potentiel d'aménagement exceptionnel du fait de :

- la proximité du secteur urbanisé, entrée de zone urbaine depuis l'aéroport,
- sa situation géographique avantageuse à la croisée de grands axes,
- une maîtrise foncière de propriétés en majeure partie publiques,
- sa qualité paysagère,
- son intérêt historique, naturel, culturel et patrimonial,
- la taille de la zone (environ 300 ha) permettant d'accueillir un vaste programme (logements, équipements, espaces publics, activités...).

**Le projet s'attache à faire former un tout cohérent aux dimensions paysagères, environnementales et architecturales, au service de la qualité urbaine.**

## OBJET DU PROJET

Pour la ZAC ECOQUARTIER, le Conseil d'Administration de l'EPAG en sa séance du 17 mai 2011 par une délibération n°2011-43-5 et le conseil municipal de la ville de Rémire-Montjoly du 18 mai 2011 par une délibération n°2011-31 RM ont retenu les objectifs suivants :

- Maîtriser l'urbanisation des terrains inoccupés du secteur dit de Vidal ;
- Garantir la réalisation d'un programme urbain cohérent en assurant une mixité sociale et générationnelle ;
- Réaliser les équipements publics nécessaires au bon fonctionnement du quartier ;
- Intégrer la recherche d'une qualité environnementale au projet ;
- Favoriser l'activité économique au sein du quartier.

## OBJET DU PROJET

La ZAC Ecoquartier de Rémire-Montjoly s'inscrit dans l'ambition de créer le premier quartier de la ville amazonienne durable sur 76 hectares :

- Une ville qui soit « compacte » dans son territoire
- Une proximité habitat / travail pour limiter l'impact des déplacements
- Une mise en place de transports en commun et cheminements privilégiés pour les piétons et les cyclistes
- Une proximité des zones de production agricole par rapport aux zones de chalandise
- Une production énergétique en lien avec ses besoins
- Une gestion communautaire et mutualisée des équipements
- Une implication citoyenne

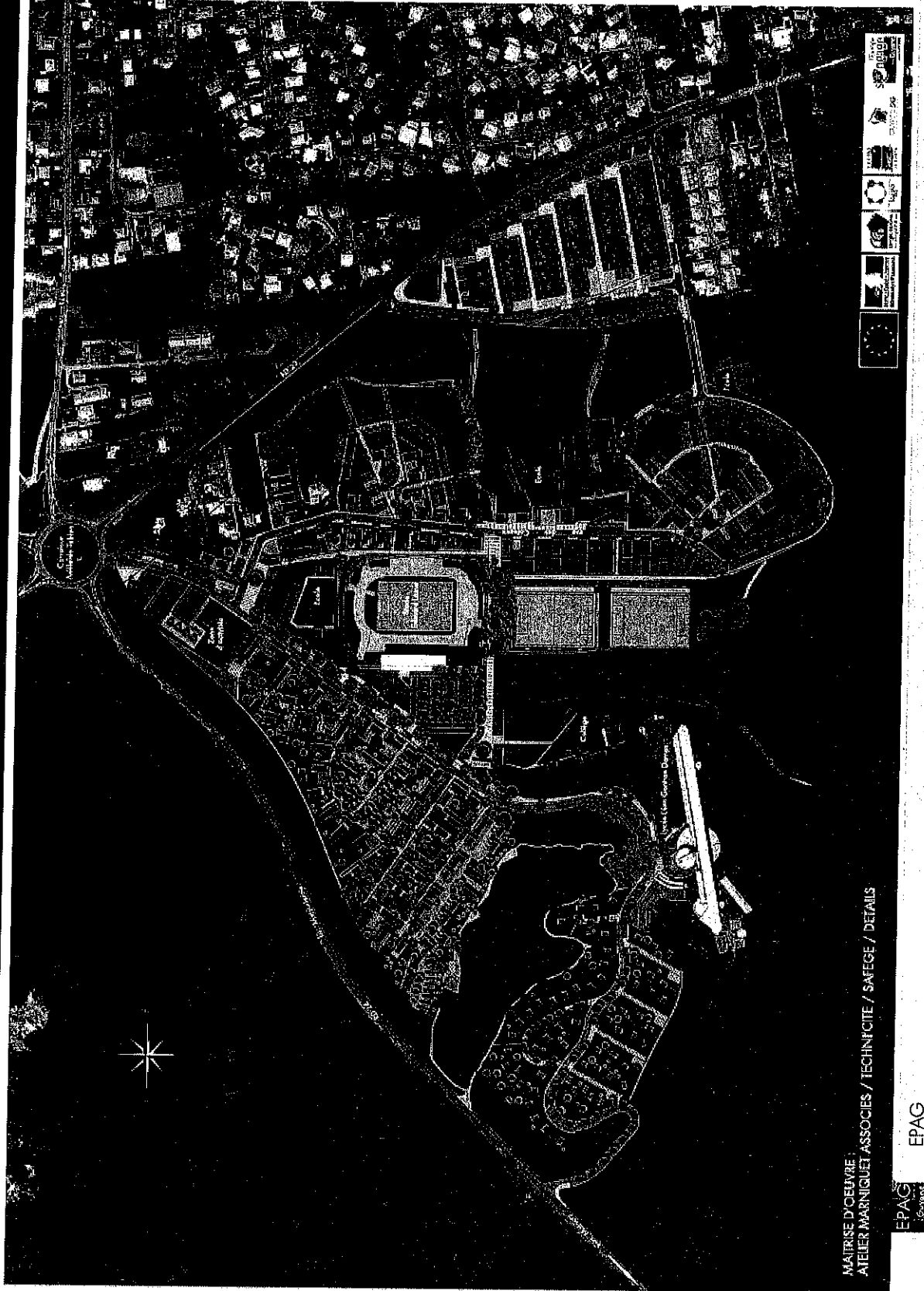
## PROGRAMME PREVISIONNEL DU PROJET

Le projet est composé du programme mixte suivant :

- 1 450 logements environ (individuels, petits collectifs, collectifs)
- 3 groupes scolaires (maternelle et primaire)
- 1 collège
- Deux crèches,
- Un parc sportif
- Des commerces et bureaux, des activités et des services

L'aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

# PLAN MASSE DE SIMULATION DU PROJET



MAITRISE D'URBANISME  
ATELIER MARNIGUET ASSOCIES / TECHNITE / SAFFEGE / DETAILS



EPAG



## SYNTHESE DES IMPACTS DU PROJET

Extrait des pages 34 à 36 du résumé non technique de l'étude d'impact

## APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES DU PROJET

Acquisition du foncier de l'ensemble de la zone :	13,2 M€
Etudes de conception et de mise en oeuvre :	8,6 M€
Travaux d'aménagement :	39,6 M€
Ingénierie de projet :	3,7 M€
Participation équipements publics :	1,1 M€
	—
Total :	66,2 M€

## JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

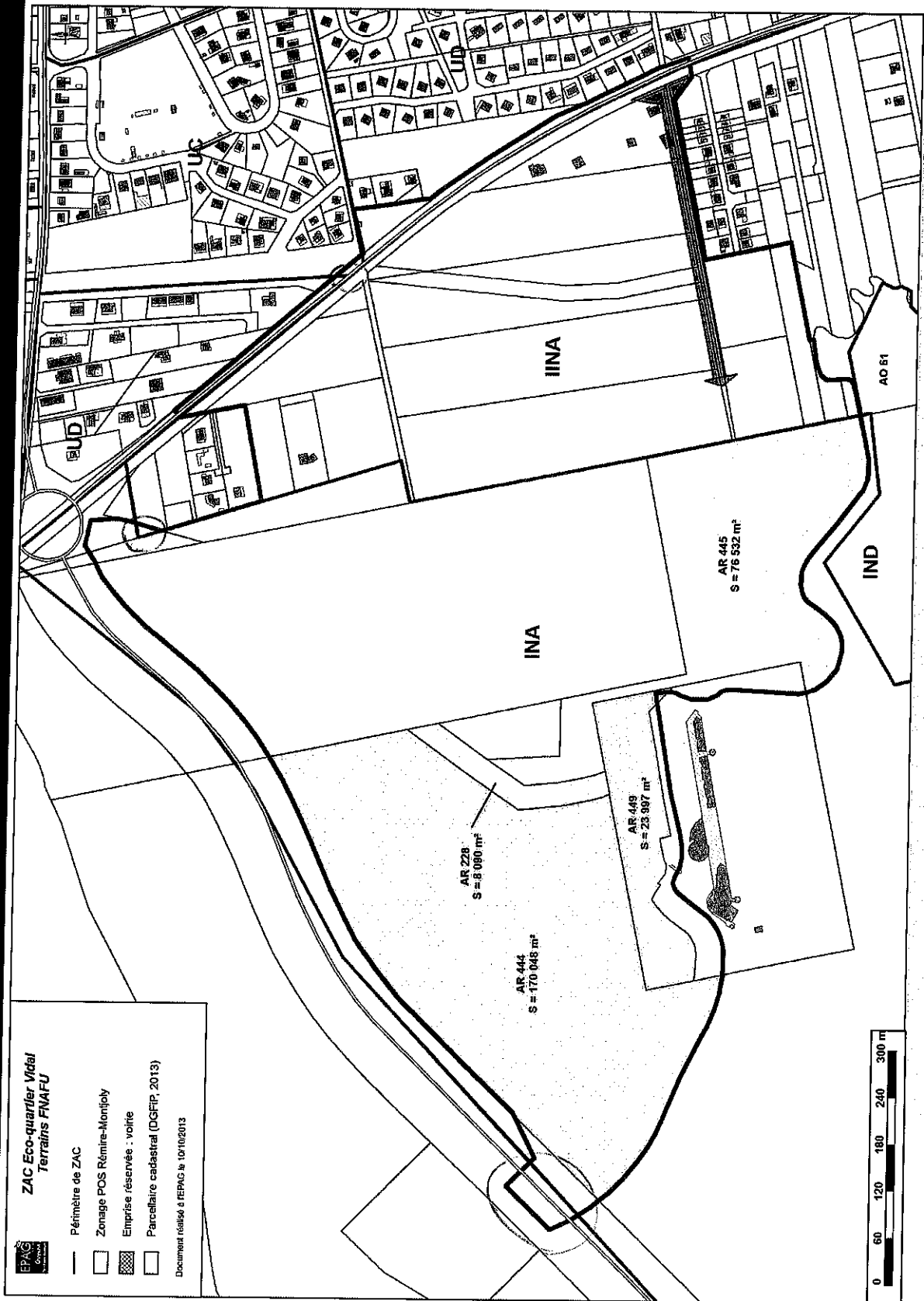
Cette opération se justifie par :

- la nécessité de construire de nouveaux logements en Guyane pour faire face aux besoins de logements de toutes les catégories de population, en assurant la mixité sociale et une qualité urbaine ;
- l'accompagnement au développement économique par la création de locaux de bureaux, d'activités et de commerces qui eux-mêmes seront créateurs de beaucoup d'emplois ;
- la mise à disposition de services publics de proximité.

Les impacts environnementaux et au niveau du foncier sont moindres que les avantages en terme de résorption du logement insalubre, de développement d'activité économique et d'amélioration du cadre de vie.

Enfin, le périmètre du projet comporte plus de 70 % de foncier public, ce qui réduit d'autant le champ de mise en œuvre de l'expropriation

# ZONAGE ACTUEL AU POS CONCERNANT LE PROJET



## ZONAGE ACTUEL AU POS CONCERNANT LE PROJET

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Rémile-Montjoly a été approuvé depuis le 21/02/1983 puis révisé et approuvé le 18/02/1992. Le site de la ZAC est concerné par les zones INA et IINA.

### Zone INA :

- zone naturelle non équipée ou partiellement équipée
- L'équipement de cette zone pourra intervenir ultérieurement soit dans le cadre de ZAC soit dans le cadre d'opérations d'aménagement de type lotissement.

La vocation de ces zones a été définie en liaison avec la commune.

La partie Nord, aux abords du chemin Vidal pourrait recevoir des équipements divers, une zone artisanale et des logements. La partie centrale serait destinée à des logements et équipements de proximité (commerces, services).

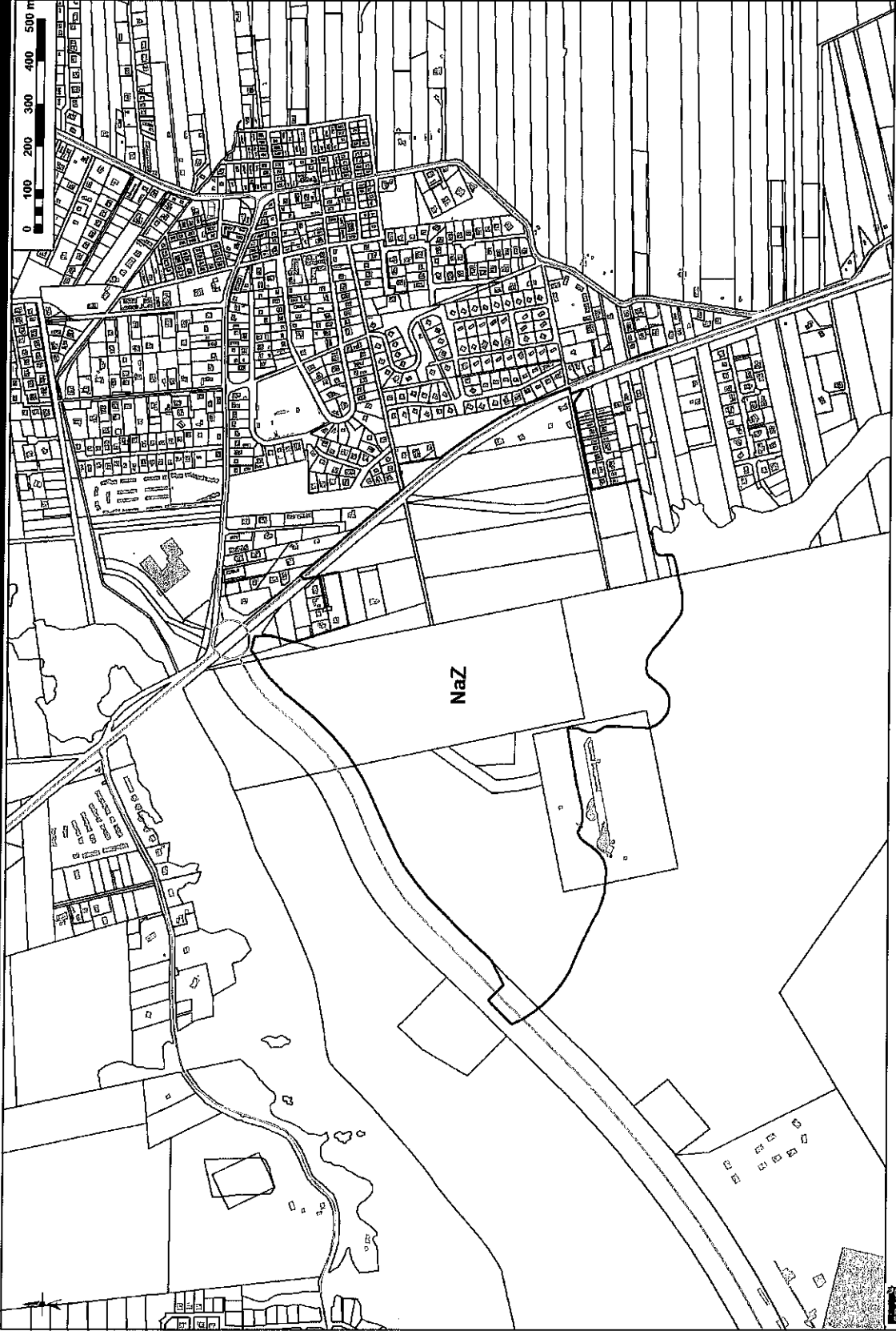
## ZONAGE ACTUEL AU POS CONCERNANT LE PROJET

### Zone IINA

- zone naturelle non équipée jouxtant les centres urbanisés de Rémire-Montjoly.
- leur destination à terme est d'accueillir essentiellement des habitations avec les équipements qui y sont liés.
- L'urbanisation de ces zones pourra se faire sous forme de lotissements ou groupes d'habitations.

# ZONAGE PROJETÉ AU POS CONCERNANT LE PROJET

## Un seul zonage NaZ



ZAC Ecoquartier de Rénaire-Montjoly - Nouveau zonage POS

Echelle = 1/7 500  
Document relatif à l'EPAG le 03/09/2014

## ZONAGE PROJETE AU POS CONCERNANT LE PROJET

Un seul zonage NaZ, dont le règlement est inclus p. 14 à 19  
du dossier de DUP



Renseignements :

**TONY Christelle**

Direction de l'Action Foncière  
foncier@epag.fr  
059438 53 11



Etablissement Public  
d'Aménagement  
en Guyane

1 av des Jardins de  
Sainte-Agathe  
BP 27 - 97355  
TONATE MACOURIA

Tel : 0594 38 77 00  
Fax : 0594 38 77 01  
contact@epag.fr  
<http://www.epag.fr>

Siret : 421 198 649 00020  
APE : 4299Z

