



PREFET DE LA REGION GUYANE

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

Cayenne, le 28/07/2014

Service
Aménagement,
Urbanisme,
Construction et
Logement

Unité Urbanisme

**Examen conjoint : mise en compatibilité Vidal
POS de Rémire Montjoly**

-
COMPTE-RENDU

Date : 28/07/2014 - 10h

Lieu : Salle LAPIQUIONNE / DEAL Guyane / Rue du vieux port

Objet de la réunion : Examen conjoint, mise en compatibilité POS de Rémire Montjoly

Présents :

Conseil Général
HOLDER Franck

EPAG
BOURJOT Aurélien
TONY Christelle
PINAUD Romain

Direction des Affaires Culturelles
PAYRAUD Nicolas
GASSIES Eric
LABRIS Patrick

DEAL/MNBSP
ANSELIN Arnaud

DEAL/PSDD
PULCHERIE Maude

DEAL/AUCL/Unité urbanisme :
MANGUER Serge
DA-SILVEIRA Jeanne
GBEKOBU Marcelin
HAMIDI Leïla

Introduction :

Après un tour de table des participants, Monsieur Serge MANGUER, chef du Service Aménagement Urbanisme Construction Logement, introduit en replaçant l'objet de la réunion dans la procédure de mise en compatibilité du POS. Afin de conduire les aménagements prévus dans la réalisation de la ZAC, il a été nécessaire d'une part, de procéder à une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'autre part, de modifier les règles d'occupation des sols de la commune pour les rendre cohérentes avec les principes d'aménagement retenus pour la ZAC.

Cet examen conjoint est une étape importante de la procédure de mise en compatibilité, car c'est le lieu et le moment où sont recueillis les avis et observations des personnes publiques associées. Le compte rendu (procès verbal) qui sera rédigé à l'issue de cette réunion sera joint aux dossiers d'enquête publique.

La parole est donnée à l'EPAG qui présente le dossier de ZAC et celui de la mise en compatibilité (voir pièce jointe)

1 - Observations sur l'aménagement de la ZAC

L'emplacement de la lagune (pôle Lacroix) en face des logements suscite des interrogations (accessibilité sociale du stockage d'égouts, influence sur les prix) de la part du service MPSDD de la DEAL quant à l'impact qu'elle pourrait avoir sur les logements qui se situeront à proximité (100m).

L'EPAG explique que la lagune sert à la fois à l'écoquartier (1/3) et au bourg (2/3). Son positionnement est du ressort de la communauté d'agglomération, et a été fixé peu après le concours lancé par l'EPAG. Par ailleurs, à leur connaissance, un merlon de matériaux de déblais devrait être réalisé sur la partie contiguë à la matourienne afin de masquer la lagune et de limiter les nuisances olfactives.

La DEAL/AUCL/URBA indique que le dossier de réalisation n'étant pas bouclé, s'il existe vraiment une problématique en termes de compatibilité, il convient de réintégrer les éléments de l'étude d'impact dans le complément d'étude d'impact à apporter.

2- Observations générales sur le dossier de mise en compatibilité

- L'article L 123-14-1 cité dans le dossier pour justifier la déclaration d'utilité publique n'est pas exact. Il faut plutôt citer les L123-14 et L 123-14-2 du CU. L'article L 11-1-1 du code de l'expropriation précise que la DUP tient lieu de déclaration de projet (code de l'environnement), élément repris dans l'article R126-4 du code de l'environnement, le projet étant porté par un établissement public de l'État. L'article L123-19 du CU soumet au régime juridique des PLU les POS toujours en vigueur qui peuvent faire l'objet de mises en compatibilité. La DUP emporte mise en compatibilité du POS en application de l'article L123-14 du CU une fois la procédure prévue à l'article L123-14-2 du CU a été mise en œuvre. En effet, la DUP ou la déclaration de projet d'une opération incompatible avec les dispositions du POS/PLU ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par cet article. Le POS ne peut faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la DUP. De manière générale, l'articulation des procédures doit être expliquée de façon très claire dans le dossier.
- Les règles devraient être justifiées afin de compléter le rapport de présentation. À ce titre, les explications sont données oralement quant à l'absence de certains articles, en vue de laisser une grande liberté architecturale, et qui pourront faire l'objet de compléments dans les cahiers des charges de cession de terrain (CCCT).
- Les dates relatives à la version du POS en vigueur sont inexactes (p7/30).

3 - Observations sur les pièces écrites et graphiques du POS

Le périmètre de la ZAC

Il convient de prendre en compte le fait que la ZAC s'étend sur plusieurs secteurs du POS, y compris la zone Ud et IND. Il faut que le dossier comporte une modification des zones Ud, Ind INa et IINa vers une zone Na z du POS.

Le règlement

Article 1 et 2

Le règlement proposé concerne la mise en place d'un règlement dont l'articulation n'est pas concordante dans son intégralité avec le régime des POS. L'article 1 doit traiter des occupations et utilisation du sol admises et l'article 2 de celles interdites. À ce titre, les articles 15 et 16 gagneraient à être réintégrés dans les CCCT.

Article 4

L'écriture du règlement pose des questions tant sur le fond que sur la forme. Les dispositions édictées dans cet article ne sont pas assez prescriptives et la compréhension est difficile.

Eaux pluviales

La DEAL/PSDD indique que gestion des eaux pluviales à la parcelle, qui relève d'une recommandation ministérielle, n'est pas prise en compte dans l'écriture de l'article.

Eaux usées

La DEAL/MNBSP indique que l'écriture des règles relatives à l'assainissement eaux usées pose problème dans la mesure où on ne comprend pas la référence aux eaux ménagères non traitées.

La DEAL/AUCL/URBA indique que, par ailleurs, une possibilité d'assainissement non collectif semble incohérente avec un projet d'ensemble comme une ZAC.

L'EPAG explique que tous les opérateurs doivent se brancher sur le réseau collectif. Les eaux non traitées doivent se déverser dans le réseau collectif. Il faudra réécrire la phrase n°1 et enlever la phrase n°3 pour que ce soit plus clair (partie eaux usées). Il n'est pas prévu de gestion à la parcelle des eaux pluviales. Le bassin est surdimensionné afin de faire face aux situations les plus critiques.

Le fait de seulement *recommander* l'utilisation des énergies renouvelables semblent insuffisant pour la DEAL/MPSDD.

L'EPAG indique que compte tenu des évolutions réglementaires, fiscales, de la mauvaise structuration des filières (bois, etc.) et de l'importance de trouver des acquéreurs, le choix a été d'impulser cette démarche par le biais de partenariats (charte avec les bailleurs, ex : EDF « agir + ») indépendants des règles d'urbanisme.

Article 5

La loi ALUR supprime cet article.

Article 6

Sur le recul par rapport aux routes départementales (RD23 et RD24), il convient de prêter une attention particulière au fait que le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation inclus certaines portions de celles-ci. Pour permettre de s'exonérer du retrait imposé par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme hors des secteurs urbanisés, il convient de compléter le dossier pour répondre à l'exigence d'étude prévue par cet article.

L'EPAG répond qu'il produira une étude amendement DUPONT pour déroger à cette règle.

Par ailleurs, il est indiqué qu'il conviendrait de préciser si la règle d'implantation s'applique au nu du mur.

Article 7

Il y a nécessité d'une réécriture de l'article afin que la règle soit plus claire. En effet, le point de mesure doit

être reprécisé (il y a une légère contradiction dans la rédaction), notamment afin de prendre en compte le respect des règles du code civil sur les vues droites et compte tenu du fait que les murs latéraux des opérations, édifiés en retrait des limites séparatives, pourraient comporter des saillies.

Article 11

Les orientations en matière environnementale ne sont pas assez prescriptives. Imposer une pente de toiture supérieure à 15 % pose des questions techniques sur l'installation des panneaux photovoltaïques.

L'EPAG explique qu'il souhaite laisser un peu de marge de manœuvre aux opérateurs afin de pouvoir élaborer des projets innovants. Pour cela, il sera privilégié un partenariat des opérateurs avec EDF afin que des choix de matériaux performants soient faits. Le point relatif à la pente de toitures doit être réétudié.

Article 12

La règle de stationnement (p19/30) doit être réécrite. Les règles sont multiples pour la destination habitation (lotissement d'habitation, logement en fonction de leur taille, etc.).

Article 13

L'écriture de l'article 13 n'est pas claire et mérite une reformulation. En tout état de cause, le choix des espèces végétales locales devra être privilégié.

Il conviendrait de préciser dans l'article le souhait de préserver de la végétation en place, si cela est possible (sécurité, viabilité).

L'EPAG souhaite mentionner cet élément dans les CCCT.

Conclusion :

En théorie, les remarques émises dans le cadre de l'association des personnes publiques associées et au cours de l'enquête publique permettent de modifier le dossier s'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du dossier.

Le DEAL/AUCL/URBA indique qu'au vu du nombre d'articles devant être réécrits et de l'absence de l'étude entrée de ville, il y a lieu de s'interroger sur le fait d'amender le dossier et de le soumettre à nouveau à examen conjoint avant l'enquête, afin de sécuriser la procédure.

L'EPAG, contraint par des délais opérationnels, souhaite poursuivre la procédure en l'état, en apportant des éléments de réponse par courrier et en modifiant le dossier à l'issue de l'enquête.