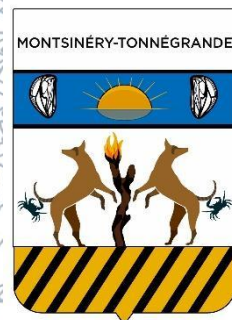


Commune de

*Montsinéry-Tonnégrande*

Région de Guyane



Plan Local d'Urbanisme

**PLU**

**Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables**

Prescription le : 22/12/2020

Enquête publique :

Approbation :

Version débattue le 26/06/2024

# MOT DU MAIRE

## « Cœur à l'ouvrage »

Montsinéry-Tonnégrande, avec ses 640 000 ha de cours d'eau, de savanes et de forêts, grande comme une petite Martinique, est une commune riche de son histoire, de sa biodiversité et de sa diversité culturelle.

Notre Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se veut le reflet de cette richesse, tout en étant tourné vers l'avenir. Il pose les bases d'un développement équilibré et durable, respectueux de notre environnement unique et de notre identité.

Nous sommes conscients que notre territoire connaît des transformations importantes, que ce soit en termes de développement économique, de préservation de l'environnement ou d'amélioration de la qualité de vie de nos concitoyens. La révision de notre Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de définir ensemble le cadre de vie que nous souhaitons pour aujourd'hui et pour les générations futures.

Notre ambition est de faire de Montsinéry-Tonnégrande une commune exemplaire en matière d'accueil de nouvelles familles, de bassin de vie et d'activités économiques ainsi que de mobilités terrestre, fluviale et écoresponsable. Nous veillerons à ce que ce nouveau PLU prenne en compte la préservation de notre biodiversité unique tout en soutenant un développement harmonieux et équilibré.

### LE BANC DES AMANDIERS

« MA RIVIÈRE EST DE TOUTE BEAUTÉ, RIEN DE COLONIAL, LA LARGEUR DE DEUX LOIRE, TRÈS SINUEUSE, LE VERT ADORABLE DES PALÉTUVIERS QUI LA BORDENT SE REFLÈTENT DANS UNE EAU COULEUR D'ÉTANG AVEC LES MILLE LUMIÈRES DES NUAGES ÉCLAIRÉS, LES ARBRES ONT LA TAILLE DE NOS ARBRES DE FRANCE, DES OISEAUX CHANTANTS ET DE GRACIEUSE AIGRETTES SEULES HABITANTES DES BERGES MURÉES DE VERT, MAIS...BORDÉES DE VASE ! » (BINET-COURT, SIMONE | LE BANC DES AMANDIERS: L'ODYSSÉE DES PLANTEURS DE BANANES SUR LA RIVIÈRE | PARIS: ACADÉMIE DES SCIENCES D'OUTRE-MER, 1980)

Le Maire,



Patrick LECANTE

# Sommaire

## PREAMBULE 4

<b>LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD</b>	<b>5</b>
<b>Agir pour un développement urbain responsable</b>	<b>5</b>
Planifier un développement urbain équilibré et répondant aux besoins des habitants	5
Construire des espaces urbains, ruraux, conviviaux et de proximité	6
Renforcer la capacité de résilience du territoire face aux risques et nuisances	7
<b>Agir pour la création de richesses et d'emplois</b>	<b>9</b>
Développer les secteurs d'activité déterminants afin de soutenir l'identité communale, l'économie locale et la création d'emplois	9
Aménager des espaces dédiés à l'accueil d'activité économique de manière à favoriser l'installation et le développement des entreprises	10
Développer des infrastructures de transport et de communication performantes en anticipant les évolutions du territoire	11
<b>Agir pour une qualité de vie durable</b>	<b>12</b>
Préserver la nature essentielle pour la qualité de vie des habitants et pour la durabilité des espaces urbains	12
Promouvoir la gestion durable des ressources du territoire	13
Promouvoir une mobilité respectueuse de l'environnement et accessible à tous	14
<b>SYNTHESE DU P.A.D.D. ....</b>	<b>14</b>

# PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est **l'expression du projet de territoire porté par la municipalité**. Il définit les **orientations stratégiques en matière d'urbanisme et les aménagements retenus par la commune pour les 10 ans à venir**. C'est à partir du PADD que sont élaborées les pièces réglementaires du dossier de PLU (règlement écrit et ses documents graphiques, orientations d'aménagement et de programmation) qui s'appliqueront sur le territoire. Si chaque territoire est libre de formuler ses propres orientations et d'écrire ainsi un projet politique global et cohérent qui lui est propre, cet exercice se fait dans le cadre fixé par le code de l'urbanisme et les documents de planification supra-communaux. Il s'agit ainsi de prendre en compte toutes les dimensions et d'articuler les aspects urbains, humains, environnementaux, économiques et patrimoniaux, etc. du territoire.

**Son contenu** est précisé à l'article L151-5 du code de l'urbanisme :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.»*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de Montsinéry-Tonnégrande s'articule autour de **trois grands défis déclinés en neuf orientations générales non hiérarchisées et complémentaires** :

# LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Notre engagement pour Montsinéry-Tonnégrande se concentre sur trois grands défis. Nous orienterons notre développement urbain vers la responsabilité, combinant attractivité et sobriété pour créer un territoire équilibré et solidaire. Aussi, nous œuvrerons pour la création de richesses et d'emplois en développant nos secteurs-clés, soutenant l'agriculture locale, encourageant l'innovation industrielle, et promouvant un tourisme tourné vers la valorisation de notre patrimoine naturel et culturel. Et, nous agissons pour une qualité de vie durable en préservant la nature, en adoptant des pratiques écologiques, et en favorisant la mobilité douce. Notre vision vise à construire une économie locale dynamique, respectueuse de l'environnement, et contribuant au bien-être de l'ensemble de notre communauté.

## AGIR POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPONSABLE

*L'armature urbaine conciliant attractivité et sobriété : Un développement urbain accueillant, solidaire et équilibré, intégrant les notions spécifiques de mode d'habiter et de ruralité propre au territoire, pour construire un environnement responsable où les dynamiques urbaines et rurales se complètent harmonieusement.*

La Commune s'engage dans un développement urbain responsable, mettant en valeur le développement urbain historique comme socle de son armature urbaine. Ce développement urbain s'inscrit dans une vision qui intègre harmonieusement les éléments culturels, historiques et naturels du territoire, guidant ainsi sa croissance de manière équilibrée. Cette approche vise à créer une armature urbaine alliant attractivité et sobriété. Cette vision englobe la planification à long terme de l'aménagement du territoire, anticipant une croissance démographique tout en préservant l'identité rurale des différentes polarités. Encourager une densification raisonnée permet de limiter l'étalement urbain et de préserver les terres agricoles et naturelles, tout en réduisant les coûts d'infrastructures. Proposer des extensions urbaines mesurées contribue à réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles. Construire des polarités conviviales implique la promotion de la mixité sociale, fonctionnelle, et la création d'espaces publics accessibles à tous. Garantir la gestion des risques et des nuisances, intégrée à l'aménagement, ainsi que la résilience du territoire sont des aspects essentiels, tout comme la lutte contre les pollutions. En unissant attractivité, sobriété et respect de l'environnement, ce développement urbain vise à répondre aux besoins actuels tout en préservant la qualité de vie des générations futures.

---

## PLANIFIER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET REpondant AUX BESOINS DES HABITANTS

---

- ❖ **Planifier** à long terme l'aménagement du territoire et les secteurs de développement en prenant en compte les besoins :
  - **Anticiper** l'attractivité de Montsinéry-Tonnégrande au sein de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL) par une croissance de population à environ 6 500 habitants à horizon 2035, avec une répartition sur l'ensemble du territoire respectant l'armature territoriale : accueil d'environ 3 400 habitants supplémentaires entre 2020 et 2035 correspondants à un taux de croissance annuel moyen de 5 % via un hypothèse d'« effet d'appel » ;
  - **Prévoir** environ 1 130 logements supplémentaires à horizon 2035, soit 75 logements supplémentaires par an afin d'accompagner la croissance de la population. Il s'agit de poursuivre la dynamique actuelle de production de logements neufs, tout en favorisant la remise sur le marché des logements vacants ou sortis d'indignité ;
  - **Organiser** l'armature territoriale en recherchant des proportions minimales de production de logements d'environ 60 % à Montsinéry, 30 % à « Carapa / Savane Marivat », et 10 % à Tonnégrande, tout en tenant compte dans une moindre mesure du confortement de polarités rurales satellites :
    - **Structurer** la polarité principale du bourg de Montsinéry pour accompagner l'essor démographique en lien notamment avec le développement du quartier « Kachipu-Trou Agathe », tout en préservant ses caractéristiques de bourg et en y apportant une offre de services et d'équipements (collège, Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), gendarmerie, etc.) ;
    - **Orienter** un développement démographique sur la polarité stratégique d'entrée de la commune de « savane Marivat / Carapa » en permettant un accueil de population soutenu dans le respect du cadre de vie rural du secteur ;
    - **Conforter** la polarité secondaire du bourg de Tonnégrande en renforçant la vitalité nécessaire au bien-être de la population qui y réside par l'accueil d'une part moindre de la croissance démographique et de fonctions commerciale, artisanale et service de proximité de base. Sa vocation n'est pas de connaître un développement important dans les années à venir, mais de maintenir la population en place et de renforcer les équipements existants (groupe scolaire, mairie annexe, poste, annexe

médiathèque, ...). La présence de bâtiments vacants en fait un lieu stratégique de développement du tourisme vert (exemple : classe verte, gîte, hébergement temporaire de jeunes, ...) ;

- **Encadrer** une croissance de la population mesurée sur les 5 polarités rurales satellites de La Beaume, Beauséjour/Kalani, Quesnel-Est et Quesnel Ouest, et Deux Flots qui ne constituent pas des espaces d'urbanisation conséquents et prioritaires, mais des secteurs occupés pouvant évoluer dans le cadre d'une restructuration et d'une densification mesurée. Ils seront amenés à se densifier, mais ne peuvent se développer par extension, l'objectif étant d'y limiter l'urbanisation pour éviter la poursuite du mitage. Leur devenir doit respecter les objectifs suivants : maîtriser la consommation foncière sur les territoires ruraux, ou espaces agricoles, naturels et forestiers et agir contre l'urbanisation spontanée (sans autorisation), préserver l'environnement rural qui les caractérise, régulariser en modernisant les conditions de vie des occupants actuels et permettant une légère densification dans certains périmètres urbanisés pour le bon fonctionnement des réseaux réalisés, définir les conditions d'aménagement.

❖ **Encourager une intensification raisonnée en fonction de l'armature territoriale afin de limiter l'étalement urbain, préserver les terres agricoles et naturelles, réduire les coûts d'infrastructures et améliorer l'efficacité des services publics :**

➤ **Concentrer** les constructions dans les espaces urbanisés par la densification du tissu urbain :

- **Mobiliser** en priorité les terrains disponibles (parcelles libres ou sous utilisées), reconquérir les délaissés et les friches (ancien centre de Télédiffusion de France (TDF), etc.), en encourageant notamment des politiques d'occupation et de valorisation de ces espaces pour des usages variés tels que des logements, des parcs, des jardins partagés et des équipements. L'objectif est de répondre à environ 8 % des besoins en logements ;
- **Allouer** des densités moyennes brutes qui comprennent les voiries, les espaces communs et les espaces de respiration, supérieures à l'existant pour les opérations de renouvellement urbain, de densification et d'extension, tout en prenant en considération les spécificités des espaces urbains avoisinants.

➤ **Proposer** un renouvellement qualitatif et la mutualisation des espaces libres (notamment les stationnements) :

- **Résorber** le parc de logements vacants, dégradés ou insalubres notamment par des actions sur les secteurs inscrits dans le cadre du Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI), ou encore la mise en œuvre de procédures foncières et immobilières adaptées ;
- **Promouvoir** des projets de réhabilitation et de rénovation de bâtiments et d'espaces publics, pour revitaliser les quartiers existants et préserver le patrimoine urbain via notamment l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le bourg de Montsinéry.

❖ **Proposer des extensions urbaines mesurées de façon à réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers (ENAF) d'environ 50 % par rapport à la consommation passée entre 2011 et 2021 :**

➤ **Réduire** la consommation foncière à vocation résidentielle et répondre aux besoins du développement urbain, notamment :

- En confortant la polarité principale du bourg de Montsinéry à travers :
  - Un projet d'extension résidentielle au nord bourg ;
  - Une programmation en extension dans le cadre de l'OIN « Kachipu-Trou Agathe ».
- En s'appuyant sur les apports de la polarité stratégique d'entrée de la commune de « savane Marivat / Carapa » suite à l'ouverture programmée de la zone ;
- En consolidant la polarité secondaire du bourg de Tonnégrande par le dimensionnement d'une zone d'extension mesurée.

➤ **Optimiser** l'utilisation des terrains à des fins économiques d'ici 2035, à la fois dans l'espace urbain existant et en extension, pour développer des zones d'activités économiques de haute qualité en accord avec le positionnement stratégique de notre territoire. Cette approche vise à répondre efficacement aux besoins en foncier économique tout en favorisant la création d'emplois locaux et en réduisant les déplacements domicile-travail grâce à la stimulation de l'activité économique locale, en s'appuyant sur :

- Le développement de la zone d'activité économique dit de « Quesnel » ;
- Le développement de la zone d'activité économique dit de « Ex-TDF » ;
- Le dimensionnement d'une nouvelle zone d'activité économique sur le secteur du Galion.

❖ **Orienter** le développement urbain en fonction des capacités des réseaux ou des projets de renforcement ou d'extension

---

## CONSTRUIRE DES ESPACES URBAINS, RURAUX, CONVIVIAUX ET DE PROXIMITE

---

- ❖ **Encourager** la mixité sociale pour proposer un parcours résidentiel complet et aider à sortir de la précarité :
  - **Créer** des quartiers inclusifs et solidaires où les résidents de tous les âges, de toutes les origines et de tous les niveaux de revenus vivent ensemble
  - **Planifier** des quartiers qui offrent des logements abordables pour tous sur les polarités de Montsinéry, de Tonnégrande et de « Carapa-Savane Marivat » :
    - **Faciliter** l'accession à la propriété aidée ;
    - **Mettre** en place de programmes de logements sociaux et d'aides à la rénovation des logements existants pour les ménages modestes ;
    - **Soutenir** l'accessibilité au logement pour tous (logements en accession sociale), logements temporaires, logements intergénérationnels et logements adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR), etc.
  - **Développer** des infrastructures la cohésion sociale et intergénérationnelle :
    - **Garantir** l'insertion via l'installation d'un centre éducatif fermé sur le secteur du Galion ;
    - **Réfléchir** à l'établissement de jardins partagés pour favoriser les interactions sociales et le partage d'expériences entre les générations ;
    - **Permettre** des espaces de coworking pour encourager la collaboration et les retours d'expérience ;
    - **Mettre en place** des locaux dédiés à l'accueil d'associations locales, en veillant à les animer pour assurer la vitalité de ces espaces.
- ❖ **Promouvoir** la mixité fonctionnelle afin de renforcer l'attrait et la vitalité des pôles principaux, secondaires et stratégiques définis dans l'armature urbaine de Montsinéry-Tonnégrande, cela implique de :
  - **Créer** des quartiers où les résidents ont accès à des équipements et des services de base (comme les écoles, les commerces, les transports en commun) à proximité de leur domicile. Cela réduit la dépendance à la voiture et favorise la marche, le vélo et les transports en commun ;
  - **Mettre en place** une stratégie foncière qui anticipe la localisation des équipements importants. Cette stratégie doit faciliter le développement des infrastructures de santé afin de garantir un accès adéquat aux services médicaux, ainsi que des antennes de services décentralisés et des équipements structurants ;
  - **Revitaliser** les espaces résidentiels :
    - **Remédier** au manque d'espaces publics et d'animation, tout en évitant le cloisonnement excessif des fonctions urbaines. Pour pallier l'absence de dynamisme et le vide ressentis dans les zones en cours de résidentialisation croissante, il est nécessaire de favoriser des initiatives visant à revitaliser les espaces résidentiels ;
    - **Créer** des espaces publics conviviaux et accessibles pour tous les habitants en développant des espaces verts et de loisirs, des aires de jeux pour enfants, des terrains de sport et des équipements culturels. Cela peut inclure la mise en place de projets de requalification de l'espace public pour améliorer la qualité de vie des habitants.
- ❖ **Exiger** une urbanisation qualitative tout en respectant les cadres habités existants :
  - **Valoriser** un mode d'habiter rural adapter au climat guyanais ;
  - **Gérer** avec précaution les interfaces entre les lots habités pour préserver l'intimité des résidents ;
  - **Gérer** les conflits d'usage entre les zones urbaines et rurales en recherchant des solutions conciliant le développement urbain tout en préservant la ruralité et ses activités.

---

## RENFORCER LA CAPACITE DE RESILIENCE DU TERRITOIRE FACE AUX RISQUES ET NUISANCES

---

- ❖ **Orienter** l'urbanisation en dehors des zones inondables et respecter les principes de prévention dans l'aménagement, notamment :
  - **Interdire** les équipements sensibles dans les zones inondables afin de ne pas compliquer exagérément la gestion de crise ;
  - **Encourager** l'adaptation aux risques de toutes les nouvelles constructions face à l'aléa d'inondation ;
  - **Prévoir** les ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, noues paysagères, etc.),
- ❖ **Préserver** les écoulements et la capacité de stockage naturelle des cours d'eau :

- **Protéger** les zones naturelles d'expansion de crues afin de réduire l'aléa inondation dans les espaces urbanisés, y compris sur les petits cours d'eau et les fossés ;
- **Préserver** les zones d'expansion des crues hors espaces urbanisés ;
- **Rechercher** la transparence hydraulique des aménagements, notamment :
  - **Éviter et réduire** tout aménagement représentant un obstacle à l'écoulement (installations, constructions, ouvrages, remblais...) en zone inondable par débordement ;
  - **Compenser** les impacts des aménagements constituant un obstacle à l'écoulement en zone de débordement ;
  - **Limiter** le ruissellement vers l'aval, réduire les vitesses des eaux s'écoulant en nappe sur la parcelle agricole ainsi que ralentir les effets d'érosion des sols...
- ❖ **Rendre le territoire urbain plus perméable par la maîtrise des eaux pluviales et de leur infiltration :**
  - **Assurer** la gestion des eaux pluviales en garantissant l'entretien, le recalibrage des canaux et des criques ;
  - **Privilégier** les techniques alternatives au tout-tuyau (noues, chaussées drainantes, zones humides artificielles) ;
  - **Limiter** le degré d'imperméabilisation dans les zones d'activité et des zones urbaines
- ❖ **Calibrer les systèmes d'assainissement d'eaux usées en fonction des intensifications des milieux urbains et des nouveaux développements résidentiels et économiques ;**
- ❖ **Lutter** contre les pollutions des sols en encadrant les activités et les installations à risque, ou en restaurant les sites ayant été dégradés : sites de véhicules hors d'usage (VHU), dépôts de carburant, etc.
- ❖ **Assurer la gestion durable des déchets pour limiter leur impact sur l'environnement et la santé publique**
  - **Encourager** une déchetterie simplifiée sur la commune, intégrée au réseau de déchetteries de la CACL, afin de participer au maillage du territoire et d'encourager les apports volontaires de déchets ;
  - **Établir** des filières de valorisation des déchets.

# AGIR POUR LA CREATION DE RICHESSES ET D'EMPLOIS

*Orientations pour le renforcement des pôles économiques et la valorisation des potentialités du territoire pour la création de richesses et d'emplois.*

Le renforcement des pôles économiques et la valorisation des potentialités du territoire sont au cœur du projet de la commune pour soutenir l'identité communale, l'économie locale, et la création d'emplois. Le passé agricole riche a façonné l'identité économique de la commune et constitue une base solide pour son développement futur. Montsinéry-Tonnégrande se positionne comme un acteur clé dans la sécurité alimentaire locale et régionale. Assurer la souveraineté alimentaire par une agriculture affirmée et préservée est donc mis en avant, avec des actions telles que la préservation des espaces agricoles, la promotion de la production locale et biologique, et la valorisation de la pêche et de l'ostréiculture. Soutenir une industrie diversifiée et innovante est envisagé, incluant la création d'un centre de recherche sur la biodiversité et le développement de filières d'excellence comme l'agroforesterie. Le développement touristique est également priorisé, mettant en avant les richesses culturelles et historiques, les pratiques sportives et de loisirs, et l'écotourisme appuyé sur le patrimoine naturel. La création d'espaces dédiés à l'accueil d'activités économiques est prévue, consolidant l'armature économique existante, soutenant la diversification commerciale des bourgs, et développant des infrastructures de transport et de communication performantes pour anticiper les évolutions du territoire. La vision globale est de promouvoir une économie locale dynamique, respectueuse de l'environnement, et contribuant au bien-être de la communauté.

---

## DEVELOPPER LES SECTEURS D'ACTIVITE DETERMINANTS AFIN DE SOUTENIR L'IDENTITE COMMUNALE, L'ECONOMIE LOCALE ET LA CREATION D'EMPLOIS

---

- ❖ **Assurer** la souveraineté alimentaire par une agriculture affirmée et préservée :
  - **Conforter** les zones agricoles existantes :
    - **Préserver** les espaces agricoles (spéculation, morcellement, urbanisation spontanée, etc.) notamment les terres à fort potentiel agronomique ;
    - **Veiller** au maintien des surfaces agricoles d'un seul tenant de superficie suffisante et assurer leur bonne desserte pour la pérennité de la filière ;
    - **Soutenir** le développement de la filière agricole.
  - **Dimensionner** de nouvelles zones agricoles en considérant des critères tels que la qualité des sols, la topographie, les bassins-versants, les vestiges archéologiques, les espaces forestiers, etc.
  - **Favoriser** la production locale et biologique :
    - Mettre en place des systèmes de distribution alimentaire plus courts (création de jardins collectifs, mise en place de marchés de producteurs locaux, qu'ils soient uniques ou itinérants, l'alimentation des cantines, etc.) ;
    - Explorer différentes formes d'agriculture, telles que le maraîchage, la production d'œufs, etc. en fonction des potentiels agronomiques des secteurs agricoles.
  - **Favoriser** le développement de l'ostréiculture et valoriser la pêche.
- ❖ **Soutenir** une industrie diversifiée et innovante permettant l'émergence de nouvelles filières d'excellence (bioressources, agro-transformation, agroforesterie et biomasse), notamment au sein des zones d'activité existante de Quesnel et en devenir de l'« Ex-TDF » ;
- ❖ **Favoriser** le développement touristique :
  - **Révéler** les richesses culturelles et historiques participant à l'identité du territoire :
    - Favoriser des projets de valorisation du patrimoine historique et archéologique communal pour promouvoir la culture locale, notamment sur des sites emblématiques comme : l'ancien poste radioélectrique de Montsinéry, le bain des Annamites, l'Église immaculée conception du Bourg de Montsinéry, l'Église Sacré Cœur de Jésus du Bourg de Tonnégrande, l'écomusée de Montsinéry ou encore le projet de parc historique de Montsinéry;
    - Encourager la création d'activités touristiques axées sur la découverte des sites historiques et des vestiges archéologiques, comme la trame en damier des deux bourgs et son patrimoine architectural, l'îlet Cupidon, le cimetière Risquetout et l'habitation du Risquetout.

- **Soutenir** le développement des pratiques sportives et de loisirs : bases nautiques, hydrobase, centres équestres, etc. ;
- **Développer** l'écotouristique :
  - **Valoriser** le patrimoine naturel existant :
    - **Mettre en avant** les milieux naturels remarquables comme les savanes qui sont peu mises en valeur et à fort potentiel pour un tourisme de nature notamment la Savane Onémark, etc.
    - **Mettre en valeur** les sites fluviaux propices aux randonnées nautiques et à la promenade, comprenant : la rivière du Tour de l'Isle en passant par la Tonnégrande et le secteur de l'ancienne habitation Petit Cayenne ; la Rivière des Cascades (site naturel préservé, lieu de baignade en eau claire, Pêche traditionnelle, excursion) ; la Crique Anguille (Cours d'eau magique à l'eau claire, préservé, idéal pour les excursions nature en famille et entre amis) ; la Crique Patate (Lieu connu par la population locale pour être un espace de détente, de baignade en famille, patrimoine géologique remarquable) ; l'Îlet du Petit Cayenne (réseau de cours d'eau et de canaux remarquables, inscrit dans l'histoire de la commune (transport fluvial, esclavage, baignade...), biotopes exceptionnels, milieu naturel de mangrove, point de vue remarquable sur l'Île de Cayenne) ; le Canal de l'écluse qui relie la rivière de Cayenne à la crique Malvin ainsi que la crique Cavalet qui assure le lien avec la rivière du tour de l'île, etc.
  - **Identifier** les secteurs dédiés au tourisme nature préservant ainsi les écosystèmes tout en encourageant les activités touristiques appropriées
- **Renforcer** le concept d'agritourisme :
  - **Valoriser** l'agriculture et un mode de vie paysanne (ferme pédagogique, identifier les bâtis agricoles désaffectés pour la création de nouveaux hébergements touristiques (changement de destination), etc.) ;
  - **Encadrer** l'agritourisme afin de garantir son développement durable et respectueux du territoire agricole de Montsinéry-Tonnégrande.
- **Encourager** le développement d'hébergement tel que les hôtels et les écolodges, dans les espaces urbanisés ou par changement de destination de bâtiments existant en dehors de ces espaces pour soutenir l'industrie touristique locale/ mettre en scène le rapport privilégié des bourgs aux fleuves comme levier de développement
- **Développer** et consolider des itinéraires de découverte du territoire accessibles par hydravion, bateau, marche, etc.
- **Développer** des activités touristiques novatrice, comme :
  - La pêche sportive dans la rivière de Montsinéry tout en garantissant une gestion durable des stocks (Mérou géant, la Carpe rouge et le Tarpon menacés sur la Liste rouge mondiale de l'UICN)
  - Le pesca-tourisme qui contribue à la préservation du patrimoine maritime local et à la diversification de l'activité principale des pêcheurs afin de soutenir et de développer la filière ostréicole notamment.

---

## AMENAGER DES ESPACES DEDIES A L'ACCUEIL D'ACTIVITE ECONOMIQUE DE MANIERE A FAVORISER L'INSTALLATION ET LE DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES

---

- ❖ **Consolider** l'armature économique autour de ses différentes Zones d'Activités Économiques (ZAE) existantes et à venir en favorisant leur attractivité et en répondant aux besoins des entreprises déjà implantées :
  - **Prévoir** le développement d'infrastructures adaptées pour accueillir les différents projets de petites industries dans la zone d'activité de Quesnel, notamment l'usine de meubles, l'usine d'agro-transformation et la station essence, tout en anticipant la possibilité d'extension de la zone ;
  - **Dimensionner** sur le secteur de l'ex-zone TDF au bourg de Montsinéry une zone d'activité à vocation d'industrie, d'artisanat et de production d'électricité ;
  - **Dimensionner** sur le secteur du Galion une zone d'activités à vocation logistique permettant d'accueillir des entreprises d'un rayonnement local, favorisant un développement de proximité et le développement de l'offre d'emplois.
- ❖ **Renforcer** l'offre de commerces et de services dans les centralités urbaines de proximité de Montsinéry et Tonnégrande, ainsi que dans le secteur en développement de la « savane Marivat / Carapa»,
  - **Assurer** l'installation de commerce et de l'artisanat (notamment de bouche) de proximité de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente préférentiellement dans les centralités urbaines, afin de conforter l'offre commerciale des bourgs dans une logique de complémentarité ;

- **Prioriser** la polarité de Montsinéry pour de nouvelles implantations de commerces d'envergure (> 300 m<sup>2</sup> de surface de vente) de type hebdomadaires (supermarchés, hypermarchés, alimentation spécialisée, banques, services à la personne, etc.) et occasionnels lourds (bricolage, jardinage, loisirs type salle de jeux, etc.) ;
- **Permettre** une extension limitée par une ou plusieurs extensions pour les commerces d'envergure existants en dehors de cette localisation préférentielle, dont le cumul permet de respecter un objectif de création maximale de surface de vente supplémentaire de l'ordre de 20% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT ;
- **Créer** une nouvelle polarité d'hyper-proximité dans le secteur de savane Marivat pour une offre commerciale du quotidien.

---

## DEVELOPPER DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET DE COMMUNICATION PERFORMANTES EN ANTICIPANT LES EVOLUTIONS DU TERRITOIRE

---

- ❖ **Assurer** la mise en place de réseaux hauts débit performant avec le déploiement de la fibre optique et l'émergence d'une stratégie des technologies de l'information et de la communication (TIC) dans l'ensemble des espaces urbanisés et urbanisables de la commune comme mécanismes d'inclusion sociale et numérique et comme soutien à une économie compétitive pour attirer de nouvelles entreprises ;
- ❖ **Organiser** la desserte et améliorer l'accessibilité au territoire (nouvelles dessertes, recalibrage de voiries, etc.) afin d'assurer les flux économiques :
  - **Permettre** le recalibrage de réseaux viaires existants :
    - La RD 5 en particulier les ouvrages de franchissement (ponts, etc.)
    - La RD 14 en anticipation du développement de l'OIN « Kachipu-Trou Agathe » ;
    - La RD 51 en anticipation du développement de l'OIN « Savane Marivat-Carapa » ;
    - La piste de Risquetout pour conforter le développement des zones agricoles de Risquetout et Saut-Léodate.
  - **Encourager** un maillage du territoire communal, en lien avec les communes limitrophes, via de nouvelles voies de desserte permettant de relier les sites de vie et de développement économique, comme le confortement de liaisons :
    - « Régina/Kourou » via Montsinéry-Tonnégrande de Nancibo à Saut Léodate-Risquetout ;
    - Entre le bourg de Montsinéry et de Tonnégrande ;
    - Etc.
  - **Travailler** sur la multimodalité et la logistique, en faisant attention à la rentabilité.

# AGIR POUR UNE QUALITE DE VIE DURABLE

*La qualité de vie en contexte amazonien et la transition écologique : Améliorer le cadre de vie et la santé des habitants tout en répondant aux enjeux environnementaux dans un contexte de changement climatique.*

Notre territoire amazonien est déjà doté de qualités naturelles exceptionnelles, les orientations énoncées ne font que renforcer et valoriser ce potentiel existant ainsi que nos modes de vie qui nous définissent. Notre commune reconnaît la richesse de sa biodiversité ainsi que les défis environnementaux qui y sont associés. En privilégiant une approche respectueuse de l'environnement, nous visons à améliorer la santé de nos habitants en trouvant un équilibre entre l'homme et la nature. Pour cela, nous mettons l'accent sur la préservation des milieux naturels et la durabilité de nos espaces urbains. Nous protégeons les zones écologiques importantes, encourageons une gestion respectueuse de nos espaces verts, et intégrons harmonieusement la nature dans tous nos projets urbains. Cette approche garantit non seulement la conservation de nos écosystèmes locaux, mais aussi la création d'un environnement favorable au bien-être physique et mental de nos résidents. En parallèle, nous promovons une gestion responsable des ressources et encourageons les modes de transport doux. En favorisant la marche et le vélo, nous réduisons notre impact sur l'environnement tout en renforçant les liens sociaux au sein de notre communauté.

---

## PRESERVER LA NATURE ESSENTIELLE POUR LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS ET POUR LA DURABILITE DES ESPACES URBAINS

---

- ❖ **Préserver** les continuités et fonctions écologiques des espaces participant à la Trame Verte et Bleue (TVB) :
  - **Préserver** les réservoirs de biodiversité : Savane Onemark, Savane du Petit Cayenne, Mangrove du Petit Cayenne, Roches du Petit Mapéribo, Amont de la rivière de Montsinéry, Forêt de la Rivière des Cascades, Station à Bactris nancibaensis des Annamites, Domaine Forestier Permanent (DFP), savanes et zones humides associées ;
  - **Prendre** en compte les espaces naturels participant aux continuités écologiques et protéger les espaces remarquables sensibles tels que les Savanes notamment : Cavalet, Galion, Cascade, du Petit Cayenne, Mapéribo, Basse Terre, des Annamites, Ménard, Coco, Banane, Onémark, Marivat, Domaine et Quesnel ;
  - **Maintenir** voire recomposer les corridors écologiques terrestres et hydrobiologiques :
    - Continuités hydrobiologiques et trame verte associée : Rivière de Montsinéry, Rivière Grand Mapéribo, Rivière Saint-Aulaire, Crique Petit Mapéribo, Rivière Timouthou, Crique Patate, Crique Coco, Rivière de Cayenne et Cascade, Rivière du tour de l'île, Crique du Galion, Rivière de Tonnégrande, Crique Petite rivière, Crique Bellevue Nord, Crique Bellevue Sud, Rivière Saint-Pierre ;
    - Les corridors écologiques péri-urbains : Savane Onémark - Savane Dorothée - Trou Canard, Savane Onémark - Savane Marivat - Forêt Maya, Crique Mell - Forêt de Risquetout, Savane Onémark - Crique Mell - Savane Toulouse - Savane Lambert ;
    - Les corridors écologiques de l'intérieur : Rivière de Montsinéry - Forêt de Risquetout ; Tête de crique de la Montsinéry - Tête de crique Coco ; Rivière de Montsinéry - Forêt de Risquetout ; Rivière de Montsinéry - Forêt de Risquetout - Crique Caïman ; Roches du Petit Mapéribo - Savane Domaine - Savane Onémark ; Corridor ZNIEFF 1 Savane du Petit Cayenne – ZNIEFF 1 Station à *Bactrisnancibaensis* des Annamites ; Crique Bellevue - Maignan - Crique Cigogne - Crique Montevideo - Savane de Montplaisant - roches du Petit Mapéribo ; Crique du Galion - Rivière des Cascades via les savanes incluses ; Savanes du Mont Grand Matoury - Savanes du Galion - Crique du Galion, Montagne des chevaux - Rivière des Cascades.
- ❖ **Intégrer** la nature dans la conception des projets urbains afin de favoriser la biodiversité et la qualité de vie des habitants :
  - **Structurer** les interfaces entre les espaces urbanisés et naturels en y développant des usages (voies de desserte plantées, circulations douces, sentiers de découverte, jardins partagés, aires de jeux, bassins de rétention paysagers, ...) comme vecteur de lien social, de connexion biologique, mais aussi de qualité paysagère ;
  - **Créer** des parcs urbains (parc historique de Montsinéry, etc.) ;
  - **Intégrer** une approche paysagère stratégique dans l'aménagement urbain :
    - **Promouvoir** une intégration harmonieuse de nouvelles zones de développement dans le paysage existant aux portes d'entrée de la commune sur les secteurs de Marivat-Carapa, La Beaume et le Galion-Beauséjour/Kalani. L'aménagement urbain devra être conçu de manière à respecter et à valoriser le cadre naturel environnant. Cette approche vise à valoriser ces espaces de manière à respecter et à valoriser le cadre naturel environnant, afin de créer des entrées accueillantes, esthétiques et fonctionnelles reflétant l'identité de la commune.

- **Accorder** une attention particulière au traitement des « entrées de bourgs » en veillant à créer une image qualitative, notamment sur la mise en place de zones économiques en entrée du bourg de Montsinéry, en évitant notamment l'installation d'industries lourdes, et en explorant les possibilités offertes par l'élaboration d'un règlement local de publicité ;
  - **Travailler** sur l'aménagement paysager des zones d'activités ;
  - **Ouvrir** des vues remarquables sur le fleuve de Montsinéry et de Tonnégrande, et favoriser les lieux de promenades, etc.
- ❖ **Lutter** contre les espèces exotiques envahissantes (EEE) comme l'une des principales causes d'érosion de la biodiversité en bannissant leurs usages et en favorisant les espèces locales ;
  - ❖ **Préserver** les ripisylves lors des travaux de valorisation agricole. Ces écosystèmes végétaux, qui se développent le long des cours d'eau, des rivières, des marais, etc., jouent un rôle crucial dans la filtration de l'eau, la préservation de la biodiversité et la stabilisation des berges.

---

## PROMOUVOIR LA GESTION DURABLE DES RESSOURCES DU TERRITOIRE

---

- ❖ **Encourager** l'utilisation des énergies renouvelables et promouvoir l'autonomie énergétique :
  - Prioriser le développement du photovoltaïque sur les espaces déjà artificialisés, les friches non-exploitable et sans intérêt écologique (bâtiments, surfaces bitumées, sites pollués...), sur les toits de bâtiments ou encore les terres réputées incultes à l'agriculture ;
- ❖ **Promouvoir** l'efficacité énergétique dans les bâtiments :
  - **Favoriser** l'utilisation de matériaux durables et de systèmes de ventilation naturelle pour améliorer la qualité de vie,
  - **Adopter** des performances énergétiques visant l'au-delà de la « norme » applicable en matière de construction pour réduire l'empreinte carbone des infrastructures, etc.
- ❖ **Valoriser** les bioressources :
  - **Explorer** la possibilité de réutiliser les déchets issus de la transformation agroalimentaire comme source de biomasse ;
  - **Soutenir** les activités économiques liées à la forêt tout en garantissant la conservation des écosystèmes forestiers :
    - **Identifier** et protéger les zones forestières sensibles au sein du Domaine Forestier Permanent (DFP) comme des zones de protection renforcée tout en désignant des zones spécifiques pour les activités économiques liées à la forêt ;
    - **Favoriser** une cohabitation harmonieuse entre les activités forestières et agricoles ;
    - **Intégrer** les possibilités de distraction forestière et de développement agricole permettant de promouvoir une utilisation polyvalente et durable du territoire, tout en préservant les écosystèmes et en soutenant les économies locales ;
    - **Soutenir** les initiatives d'agroforesterie qui permettent une exploitation agricole compatible avec la conservation des forêts, améliorant ainsi la fertilité des sols, la rétention d'eau, et la biodiversité ;
    - **Mettre** en œuvre des projets pilotes d'agroforesterie pour démontrer les avantages économiques et écologiques de ces systèmes, et fournir des modèles reproductibles.
- ❖ **Préserver** la ressource en eau :
  - **Garantir** la protection des ressources en eau potable existantes, telles que l'usine d'embouteillage d'eau de source, et potentielles comme le bassin-versant de la rivière de Tonnégrande vers le Bagne des Annamites et de la Cascade. Cela vise à prévenir les pressions domestiques (liées à l'assainissement) et phytosanitaires (provenant de l'agriculture) sur ces ressources ;
  - **Établir** des dispositifs de récupération des eaux de pluie dans les zones urbaines qui pourraient inclure l'installation de systèmes de collecte d'eau de pluie pour les équipements et les logements, la mise en place de réservoirs de stockage et la réutilisation de cette eau pour des usages non-potables tels que l'arrosage des espaces verts ou le nettoyage des voiries. Cette initiative vise à contribuer à la préservation de l'eau, à réduire les risques d'inondation et à promouvoir une gestion plus durable des ressources en eau sur notre commune ;
  - **Réduire** les consommations d'eau potable à usage agricole en privilégiant la rétention d'eau pluviale à l'échelle de l'exploitation agricole ou dans l'industrie afin de ménager et d'avoir une gestion solidaire de la ressource ;

- **Assurer** que les zones urbaines soient dimensionnées de manière à favoriser le raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- ❖ **Veiller** à une gestion durable des carrières en respectant les normes environnementales et en garantissant la compatibilité entre l'agriculture et l'exploitation des carrières.

---

## PROMOUVOIR UNE MOBILITE RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT ET ACCESSIBLE A TOUS

---

- ❖ **Créer** des pistes cyclables et des chemins piétons pour valoriser les modes de déplacement existants, contribuer à l'amélioration de la santé et du bien-être des habitants
  - **Réfléchir** au déploiement des modes de déplacement doux sécurisé à l'échelle communale afin de relier les différents espaces urbanisés et naturels ;
  - **Réaliser** un réseau de pistes cyclables au bourg de Montsinéry en intégrant l'extension sur « Kachipu-Trou-Agathe » ;
  - **Accompagner** certains circuits de sentiers de découverte du patrimoine naturel et culturel pour offrir des possibilités de déplacement agréables et enrichissantes.
- ❖ **Renforcer** les réseaux de transport en commun en optimisant les liaisons entre quartiers et communes, et en améliorant l'interconnexion des services
  - **Identifier** les emprises appropriées pour la création ou l'aménagement d'embarcadères, ainsi que pour la réalisation de parcs de stationnement, à la fois pour les automobilistes et les cyclistes, dans le but de mettre en place des navettes fluviomaritimes reliant le bourg de Montsinéry à Cayenne, afin de compléter le maillage de transport ;
  - **Développer** un parc relais à Montsinéry pour faciliter les transitions entre les différents modes de transport et encourager l'utilisation des transports en commun ;
  - **Permettre** l'installation des bornes de recharge pour véhicules électriques dans les parkings pour encourager l'usage de véhicules propres notamment au bourg de Montsinéry et de Tonnégrande ;
  - **Encourager** la mutualisation des aires de stationnement pour optimiser l'utilisation de l'espace, et y créer des espaces sécurisés spécialement dédiés au covoiturage favorisant ainsi une utilisation plus efficace des ressources et la réduction du nombre de véhicules sur les routes notamment au bourg de Montsinéry.

## AGIR POUR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPONSABLE

- Organiser l'armature territoriale :
- Structurer la polarité principale du bourg de Montsinéry
  - Développer la polarité stratégique de « savane Marivat / Carapa »
  - Conforter la polarité secondaire du bourg de Tonnégrande
  - Maintenir une croissance de la population mesurée sur les polarités rurales satellites de La Beaume, Beauséjour/Kalani, Quesnel Est et Quesnel Ouest, et Deux Flots
- Encourager une intensification raisonnée en fonction de l'armature territoriale
- Proposer des extensions urbaines mesurées de façon à réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers (ENAF)

## AGIR POUR LA CRÉATION DE RICHESSES ET D'EMPLOIS

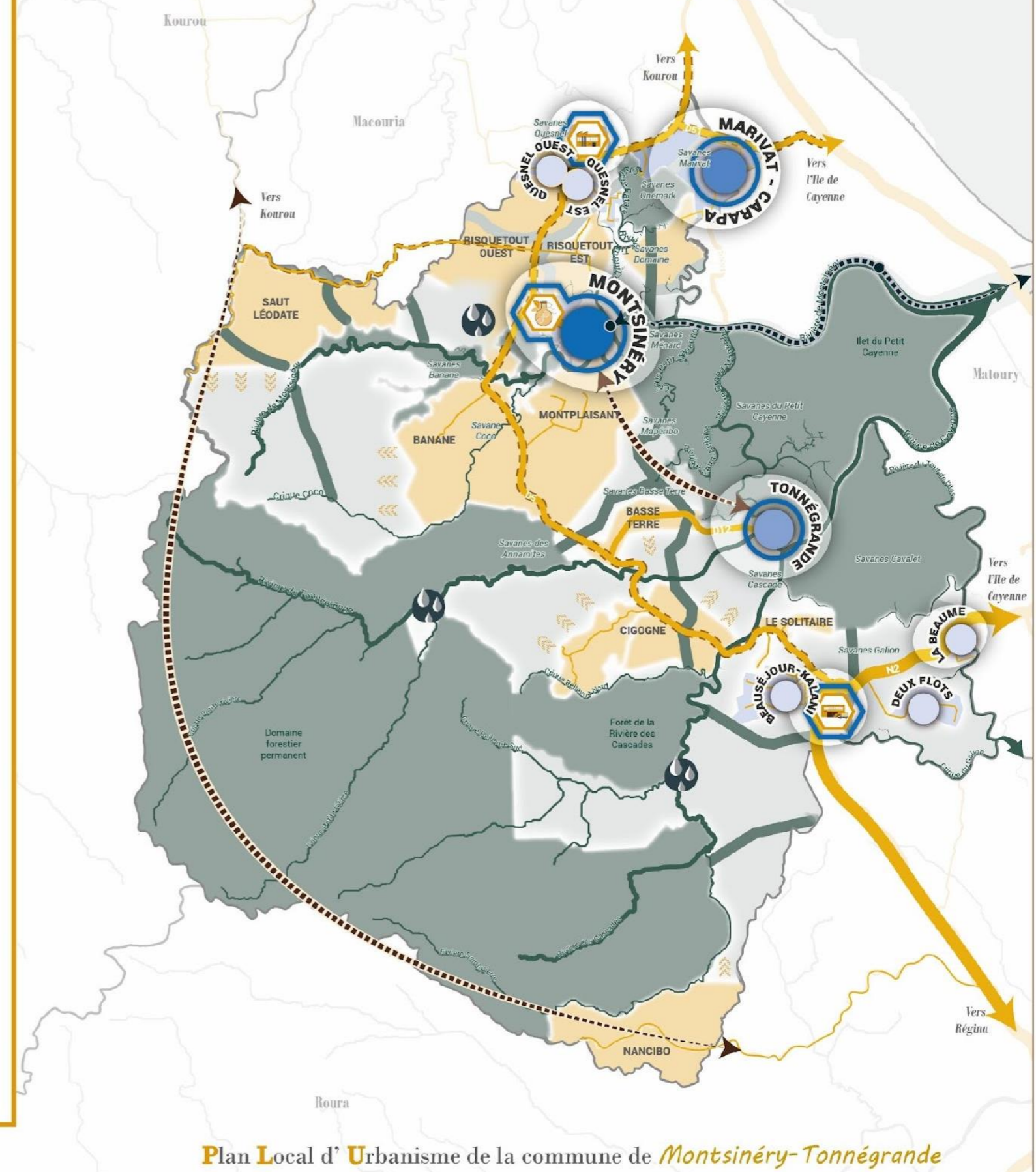
- Assurer la souveraineté alimentaire par une agriculture affirmée et préservée :
- Conforter les zones agricoles existantes
  - Dimensionner de nouvelles zones agricoles
- Consolider l'armature économique autour de ces différentes Zones d'Activité Économique (ZAE) existantes et à venir :
- Prévoir le développement d'infrastructures adaptées pour accueillir des projets de petite industrie dans la zone d'activité de Quesnel
  - Dimensionner sur le secteur de l'ex-zone TDF au bourg de Montsinéry une zone d'activité à vocation d'industrie, d'artisanat et de production d'électricité
  - Dimensionner sur le secteur du Galion une zone d'activité à vocation logistique
- Organiser la desserte et améliorer l'accessibilité du territoire afin d'assurer les flux économiques :
- Permettre le recalibrage de réseaux routiers existants
  - Encourager un maillage du territoire via de nouvelles voies de desserte

## AGIR POUR UNE QUALITÉ DE VIE DURABLE

- Préserver les continuités et fonctions écologiques des espaces participant à la Trame Verte et Bleue (TVB) :
- Préserver les réservoirs de biodiversité
  - Prendre en compte les espaces naturels participant aux continuités écologiques et protéger les espaces remarquables sensibles
  - Maintenir, voire recomposer, les corridors écologiques terrestres et hydrobiologiques
- Préserver la ressource en eau
- Intégrer une approche paysagère stratégique dans l'aménagement urbain aux portes d'entrée de la commune, aux entrées des bourgs, et sur les zones d'activité
- Mettre en place des navettes fluviomaritimes reliant le bourg de Montsinéry à Cayenne, afin de compléter le maillage de transport

### CHIFFRES CLÉS DE LA PROGRAMMATION

- ~8% de programme habitat en densification
- 50% de consommation d'ENAF d'ici 2035 par rapport à la consommation passée (2011-2021)
- 75 <sup>logements</sup> besoin en logements



Plan Local d'Urbanisme de la commune de *Montsinéry-Tonnégrande*