



PLAN LOCAL D'URBANISME

de la commune de **Montsinéry-Tonnégrande**

Pièce n°2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



PRESCRIT LE : 19 octobre 2001
ARRETE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL LE : 3 mai 2007
ENQUETE PUBLIQUE : du 25 février au 25 mars 2008
APPROUVE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL LE : 19 décembre 2008
REVISION SIMPLIFIEE n°1 APPROUVEE LE : 30 septembre 2010
MODIFICATION n°1 APPROUVEE LE : 30 novembre 2011

SOMMAIRE

DEFINITION ET CONTENU	3
LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT RETENUES PAR LA COMMUNE.....	5
1. Penser le développement urbain dans son contexte intercommunal... 6	
Ouvrir à l'urbanisation des secteurs stratégiques de développement	6
2. Opter pour un développement cohérent du territoire communal	8
Maîtriser le développement urbain	8
Bâtir une stratégie de développement local	9
Fonder le projet communal sur l'anticipation des besoins futurs	9
Améliorer les déplacements.....	10
3. Préserver et valoriser les spécificités territoriales	11
Protéger le grand cadre environnemental et les espaces à vocation agricole et forestière.....	11
Valoriser les sites d'exception et les paysages naturels et urbains.....	11
Prévenir des risques naturels	12

DEFINITION ET CONTENU

Elaboré à partir des enjeux du diagnostic territorial présenté en janvier 2005, le PADD (Plan d'Aménagement de Développement Durable) est la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme ; il présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement.

Le PADD fixe l'économie générale du document d'urbanisme ; il doit être l'expression claire d'une vision stratégique du développement communal à long terme. Il décrit le projet politique de la commune de manière à être accessible à tous. Sa traduction réglementaire est contenue dans les documents graphiques du PLU et son règlement d'urbanisme.

Tel que l'article R 123-3 du code de l'urbanisme le stipule :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune doivent donc respecter les grands principes généraux énoncés à l'article L 110 du Code de l'Urbanisme :

L'article L 110 du code de l'urbanisme est rédigé comme suit :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

En conformité avec les règles énoncées dans l'article L 121-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune doivent s'assurer de respecter trois principes, fondements du développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

- **Le respect du principe d'équilibre**
- **Le respect du principe de diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale**
- **Le respect du principe d'utilisation économe et équilibrée des espaces**

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

(...). »

La circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 précise que :

"L'objet du projet d'aménagement et de développement durable est de présenter en conseil municipal, à travers un débat scientifique, les orientations en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un débat d'orientations d'urbanisme qui peut être comparé au débat d'orientation budgétaire qui précède le budget. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé. Dans une petite commune en particulier, qui n'aurait pas de grands projets d'aménagement, il pourra être très court."

Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire. Les pièces constitutives du PLU ayant valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement) doivent néanmoins être cohérentes avec lui.

LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT RETENUES PAR LA COMMUNE

1. Penser le développement urbain dans son contexte intercommunal
2. Opter pour un développement cohérent du territoire communal
3. Préserver et valoriser les spécificités territoriales

1. Penser le développement urbain dans son contexte intercommunal

La commune de Montsinéry-Tonnégrande s'inscrit dans le schéma de fonctionnement de la CCCL ; les orientations définies dans le Schéma de COhérence Territoriale, dont le périmètre a été arrêté le 26 août 2002 et en cours d'élaboration, précisent les attentes en terme de production de logements, d'équipements, d'emplois,... plus globalement, le SCOT définit la stratégie de développement à long terme sur le territoire Centre Littoral.

Les pôles urbains et économiques de l'agglomération cayennaise ne disposent plus de capacités suffisantes pour satisfaire aux besoins, notamment ceux pressentis pour l'avenir.

Dans ce cadre, Montsinéry-Tonnégrande apparaît comme étant l'un des futurs pôles stratégique d'accueil des ménages car elle dispose d'un important potentiel foncier.

Il s'agit donc pour la Commune, à travers son présent document d'urbanisme, de répondre à cette double problématique :

- Répondre à une logique d'agglomération : en assurant l'accueil d'une partie des besoins exogènes, provenant de l'ensemble du territoire dans lequel elle s'inscrit ;
- Poursuivre son développement selon une logique rurale : en maintenant un caractère villageois pour la préservation de son identité, en diversifiant les fonctions urbaines et en répondant à ses besoins d'animation.

Montsinéry-Tonnégrande est aujourd'hui un petit bourg en mutation amené à se développer afin de devenir un des pôles majeurs d'accueil de l'agglomération cayennaise.

Ouvrir à l'urbanisation des secteurs stratégiques de développement

La commune de Montsinéry-Tonnégrande, appuyée par l'établissement intercommunal, a défini dans le cadre de son présent document d'urbanisme, un projet ambitieux pour participer au mieux au développement du territoire Centre Littoral. En effet, les besoins estimés à l'horizon 2015-2025 sur le territoire Centre Littoral sont largement supérieurs aux capacités foncières de l'île de Cayenne. Chacune des 6 communes de la CCCL se doit de mettre en place les politiques d'accueil adéquates, induisant un accroissement significatif des capacités d'accueil.

Le projet communal inscrit l'accueil d'environ 6 000 habitants supplémentaires à court terme (horizon 5 à 7 ans). Il s'agit d'un développement significatif de la commune, mais nécessaire et urgent pour répondre à des besoins identifiés aux échelles communale et intercommunale.

L'estimation de ces besoins est issue d'hypothèses de développement démographique, en tenant compte :

- de l'accroissement « naturel » de la commune, qui a connu un rythme annuel de croissance démographique très élevé à hauteur de 8,6 %,
- des besoins issus de la forte pression démographique qui s'exerce sur Montsinéry-Tonnégrande, se traduisant par des installations spontanées / illicites sur le territoire communal,
- de l'attractivité résidentielle de la commune, en réponse aux blocages qui se manifestent sur les communes de l'île de Cayenne (saturation du foncier, hausse significative des prix du marché de l'immobilier).

Les besoins en logements sur le territoire Centre Littoral ont été définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT de la CCCL :

- à l'horizon 2010, les besoins seraient de l'ordre de 2000 logements par an,
- à l'horizon 2015, ils seraient de l'ordre de 2500 logements par an.

Le Document d'Orientations Générales du SCOT, en cours de validation au sein de la CCCL, décline par secteur le volume de logements à produire pour répondre à ces besoins. Les principaux pôles d'accueil pressentis pour Montsinéry-Tonnégrande sont ceux de Savane Marivat et du Galion (dans l'attente d'une mise en compatibilité avec le SAR) et des bourgs de Montsinéry et de Tonnégrande ; les besoins seraient de l'ordre de près de 15 000 à 20 000 logements à l'horizon 2025 (au-delà de l'échéance PLU).

Sur la commune de Montsinéry-Tonnégrande et en lien étroit avec la CCCL, ces secteurs stratégiques de développement, futurs pôles d'accueil des ménages, ont été définis à partir de plusieurs critères :

- leur accessibilité,
- leur niveau d'équipement actuel ou programmé – réseaux techniques et superstructures,
- l'absence de contraintes – protections environnementales, valeurs agronomiques, risques naturels, occupation actuelle.

Les zones urbaines existantes disposant de capacités résiduelles insuffisantes pour répondre aux besoins à venir, la commune de Montsinéry-Tonnégrande doit prévoir, à court terme, la mise en œuvre de moyens pour mobiliser et équiper le foncier afin d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones.

Un tel développement nécessite d'être :

- réfléchi et concerté avec la population,
- accompagné d'équipements de superstructure, et de liaisons viaires sécurisées et de bonne qualité,
- associé à une offre satisfaisante en terme d'emplois (sur la commune ou à proximité).

2. Opter pour un développement cohérent du territoire communal

La commune s'organise autour de deux polarités (les bourgs de Montsinéry et de Tonnégrande) soumises à des contraintes importantes – accessibilité difficile et présence de zones humides – limitant leur capacité d'extension.

A contrario, la commune assiste à une pression résidentielle importante dans les zones dites « de campagne », situées à proximité des voies principales de communication (en particulier le long de la RD 5).

La commune de Montsinéry-Tonnégrande assiste ainsi à un phénomène de désaffection de ses bourgs centres au profit d'une urbanisation diffuse sur le reste de son territoire.

Maîtriser le développement urbain

En renforçant les capacités d'accueil des bourgs centres, en privilégiant une urbanisation réfléchie au travers d'opérations d'aménagement d'ensemble dans les écarts et en mettant en œuvre les moyens de mobilisation et d'équipement du foncier.

- La revitalisation des bourgs centres par :
 - le maintien et le renforcement de l'offre en équipements, commerces et services en cœur de bourgs ;
 - la préservation et l'amélioration du cadre bâti par la poursuite des processus de réhabilitation de l'habitat et du patrimoine architectural et urbain ;
 - le renforcement des capacités d'accueil des bourgs en privilégiant la densification de l'enveloppe urbaine existante, notamment par comblement des dents creuses, et l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs dans une logique de continuité urbaine.
- Le projet communal vise à faire confluer les deux bourgs en investissant progressivement l'espace contenu entre les routes départementales n° 5, 12 et 14 en s'appuyant sur le projet de pistes agronomiques de Montplaisant, commandité par la Commune au bureau d'étude de l'ONF. Cette orientation permettrait l'ouverture de nouveaux secteurs présentant un fort potentiel agronomique destinés à l'accueil des jeunes agriculteurs.
- L'organisation des extensions du bourg de Montsinéry par la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les capacités d'extension du bourg étant limitées par les contraintes naturelles (nature des sols, rivières et zones humides), la commune projette un développement en continuité, ponctuant l'itinéraire entre le bourg et la RD 5, par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble en entrée du bourg. Dans le respect des objectifs de mixité urbaine et sociale, seront réalisés plusieurs centaines de logements répartis en :

 - petits collectifs, maisons de ville et maisons individuelles ;
 - offre locative sociale, accession à la propriété.

ainsi que des équipements complémentaires accompagnant l'arrivée des nouveaux ménages (équipements scolaires, administratifs, surfaces commerciales,...).

- Confère le document des orientations d'aménagement

- La maîtrise de l'urbanisation dans les écarts :
 - avec l'instauration de zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée soit par la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation par la commune des équipements internes ;
 - avec l'instauration de zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à modification du Plan Local d'Urbanisme ;
 - avec la création de Zones d'Aménagement Différé, classées en zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à révision du Plan Local d'Urbanisme.

Bâtir une stratégie de développement local

L'accueil d'environ 6 000 habitants supplémentaires sur la commune de Montsinéry-Tonnégrande implique d'opter pour une stratégie cohérente de développement local.

Créer des activités génératrices d'emplois pour aller vers un équilibre habitat / emploi

▪ Créer une nouvelle zone d'activités économiques

Hormis les commerces et services qui vont naturellement accompagner le développement de l'habitat, la commune projette, dans un premier temps, l'aménagement d'une petite zone d'activités économiques à l'entrée du bourg de Montsinéry - intersection RD 5 et RD 14 - afin d'accueillir des petites et moyennes entreprises à vocation artisanale (bâtiment, travaux publics, logistique, transport...).

▪ Valoriser les richesses du territoire communal en vue d'un développement touristique

La commune de Montsinéry-Tonnégrande inscrit dans son projet communal diverses orientations en faveur de la mise en valeur touristique de son territoire :

- le site du Bagne des Annamites – instauration d'une emprise réservée au bénéfice de la commune pour permettre la réhabilitation du site, dans la perspective, à terme d'une ouverture à la population ;
- les fleuves et les écheveaux de criques – valorisation des sites et abords par leur classement en zone de loisirs ;
- l'ouverture ou l'amélioration de sentiers pédestres et équestres dans le futur secteur agronomique (désenclavé par le projet des pistes de Montplaisant) qui présente de nombreux vestiges de l'époque coloniale ;
- le parc animalier – réflexion avancée quant à sa future gestion intercommunale, information au niveau communal.

▪ Pérenniser et développer l'activité agricole

Les secteurs abritant des exploitations agricoles et ceux présentant un potentiel agronomique, clairement identifiés d'une part, par la Commune, et d'autre part, par la Direction de l'Agriculture et de la Forêt, sont classés en zone agricole au PLU (sur la base du zonage agricole réalisé par la DAF en 2006).

Par ailleurs, la valorisation agricole de secteurs jusqu'alors enclavés constitue un axe important du projet communal : projet à l'étude des « pistes agronomiques de Montplaisant » destinées à desservir de nouveaux secteurs pour l'accueil des jeunes agriculteurs (notamment ceux provenant du lycée agricole de Matiti).

Fonder le projet communal sur l'anticipation des besoins futurs

Fonder le projet communal sur l'anticipation des besoins pressentis afin de ne pas mettre en danger l'équilibre budgétaire de la commune, et rendre attractif le territoire communal.

La volonté d'accueillir de nouveaux ménages provenant notamment de l'ensemble du territoire Centre Littoral se traduit par une évaluation des nouveaux besoins en terme d'équipements divers. Ainsi, la Commune programme la réalisation de plusieurs équipements afin de répondre à ces besoins nouveaux :

- groupes scolaires,
- halte garderie,
- collège,
- centre de secours,
- plateau sportif,
- centre de la culture et des loisirs,
- jardins publics et aires de jeux pour les enfants,
- équipements publics de proximité.

Améliorer les déplacements

L'amélioration des déplacements constitue également un axe stratégique visant un développement cohérent du territoire.

Outre l'amélioration de la desserte interne aux secteurs résidentiels et d'activités, diverses orientations sont inscrites dans le projet communal :

- La réalisation d'une voie structurante extra-communale d'orientation est-ouest (projet inscrit au SAR) ;
- L'aménagement d'un maillage de désenclavement par la réalisation des « pistes agronomiques de Montplaisant » visant à faire confluer les deux bourgs de la commune et à conquérir de nouveaux espaces dévolus à l'activité agricole ;
- Dans un cadre intercommunal, la commune projette le développement des modes alternatifs de déplacement : transport fluvial entre le port de Cayenne, le bourg de Montsinéry et certains secteurs de Macouria, associé à un système de transport en commun relais.

3. Préserver et valoriser les spécificités territoriales

La préservation et la valorisation des spécificités territoriales participent à l'objectif d'assurer un « développement équilibré et cohérent » du territoire communal inscrit au P.A.D.D..

Ces spécificités, qui sont la base de l'identité de Montsinéry-Tonnégrande, trouvent leur fondement dans les grands espaces de nature, leur diversité, le patrimoine architectural et naturel, les sites et les paysages.

La pression résidentielle qui s'exerce sur la commune, le développement attendu issu d'une demande forte émanant de l'ensemble de l'agglomération cayennaise ainsi que l'occupation spontanée de certains secteurs sont autant de facteurs de fragilisation de ces espaces ; leur prise en compte nécessite une maîtrise de l'espace communal.

Protéger le grand cadre environnemental et les espaces à vocation agronomique et forestière

Le PLU est garant de la préservation de l'ensemble des grands espaces de nature identifiés dans le diagnostic territorial préalable, et en particulier :

- le secteur dit Petit Cayenne qui représente certainement le site le plus remarquable de la commune ;
- les espaces inventoriés au titre des ZNIEFF : la Savane Onémark et la Rivière des Cascades.

L'objectif central destiné à concilier développement urbain et préservation des sites naturels se traduit par une répartition cohérente entre :

- espaces dévolus à l'urbanisation, et
- espaces strictement naturels à protéger.

En dehors de cet objectif de protection du grand cadre environnemental, le projet communal vise également la **préservation des espaces à fortes valeurs agronomiques et forestières** par l'inscription :

- en zone agricole, les espaces dédiés à l'agriculture – les exploitations existantes et les terrains qui présentent des potentialités, en cohérence avec les objectifs présentés par la DAF – *cartographie des zones agricoles, 2006* ;
- en zone dite forestière, les espaces dévolus aux activités d'aménagement et de gestion forestières de l'ONF.

Les cartographies réalisées par la DAF et l'ONF - zonage agricole et proposition du domaine forestier permanent relevant du régime forestier – serviront de support aux documents de zonage du PLU.

Valoriser les sites d'exception et les paysages naturels et urbains

Au-delà de la protection stricte des espaces naturels, la commune a tenu à traduire dans son PLU l'objectif de **préservation et de valorisation des paysages, du patrimoine bâti et des sites archéologiques**.

La portée de cette orientation est double : d'une part, elle vise la préservation par la remise en état de ces sites et d'autre part, elle concerne l'ensemble des actions de mise en valeur et de diversification de l'activité touristique et écotouristique de Montsinéry-Tonnégrande :

- la valorisation du site du Bagne des Annamites par le biais de l'instauration d'une emprise réservée au bénéfice de la Commune pour sa réhabilitation ;
- la préservation de l'église de Montsinéry avec la mise en œuvre de dispositions spécifiques applicables à l'ensemble du bourg ;

- le maintien de coupures vertes dans les projets d'aménagement et d'extension des bourgs de Montsinéry et de Tonnégrande ;
- l'amélioration de l'accessibilité à certains sites afin de maîtriser et de contenir leur fréquentation humaine, en créant des chemins, sentiers et voies de dessertes, ainsi que des équipements d'accueil :
 - ⇒ site de la crique Patate : programmation d'un chemin d'accès, mise en valeur par l'implantation de structures légères de tourisme et de loisirs ;
 - ⇒ site de la crique Lambert : mise en valeur prévue dans le cadre du projet d'extension du bourg de Montsinéry ;
 - ⇒ sites des rivières de Montsinéry et du Tour de l'Île et des criques Coco, Deudon et Petit Maperibo : mise en valeur par l'instauration d'une zone spécifique naturelle de loisirs.

Prévenir des risques naturels

La commune de Montsinéry-Tonnégrande ne dispose d'aucun document de gestion des risques naturels (de type Plan de Prévention des Risques). Toutefois, toute installation et construction sont interdites dans les secteurs reconnus comme étant soumis à des risques forts d'inondation. Ces secteurs ont été déterminés grâce aux données disponibles dans l'Atlas des Zones Inondables (zones inondées par des crues fréquentes), ajustées par connaissance du terrain.

Des préconisations seront proposées à court terme pour assurer la constructibilité des zones où l'aléa inondation est faible ou moyen – les conclusions de l'étude de l'aléa inondation en cours sur la commune de Montsinéry-Tonnégrande lancée par la DDE de la Guyane devraient être connues fin 2008.