



PLAN LOCAL D'URBANISME

de la commune de **Montsinéry-Tonnégrande**

Pièce n° 1

RAPPORT DE PRESENTATION



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

SOMMAIRE	2
INTRODUCTION	5
RAPPEL SUR LES ETUDES REALISEES	6
CONTENU DU DOSSIER	6
SECTION I - DIAGNOSTIC	7
I- DONNEES HISTORIQUES	8
1.1. – L'histoire ancienne	8
1.2. – L'histoire contemporaine	8
II - DONNEES SOCIO- DEMOGRAPHIQUES	9
2.1 - Une forte croissance démographique	9
2.2 - Une population relativement jeune	9
2.3 – Profil socio-économique de la population	10
III - LES SITES ET LES MODES D'OCCUPATION DE L'ESPACE	11
3.1 - Le parc de logements	11
3.2 – Les équipements, les déplacements et les réseaux.....	11
3.3 – L'analyse sectorielle : les sites urbanisés et les espaces en mutation.....	14
IV - LES ACTIVITES ECONOMIQUES	21
4.1 – L'agriculture	21
4.2 – L'exploitation forestière	23
4.3 - La pêche et la chasse	23
4.4 - L'industrie et l'artisanat	23
4.5 – L'industrie extractive.....	23
4.6 - Le commerce	23
4.7 - Le tourisme	24
V – LES HYPOTHESES D'EVOLUTION ET L'EVALUATION DES BESOINS	25
5.1 - L'évolution démographique prévisionnelle	25
5.2 – L'évaluation des besoins	26
VI – L'ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME	28
6.1 – L'articulation avec les documents de portée supra-communale	28
6.2 - La prise en compte des servitudes d'utilité publique.....	31
SECTION II - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	32
I – LA SITUATION GEOGRAPHIQUE	33
1.1 - Le cadre intercommunal	33
II – LE CLIMAT	34
2.1 - Les précipitations.....	34
2.2 - Les températures	34
2.3 - L'humidité	34
2.4 - Les vents	34
III – LES ESPACES NATURELS	34
3.1 - Le Relief	34
3.2 – Le réseau hydrographique	35
3.3 – Les espaces forestiers	37
IV - LE PATRIMOINE NATUREL ET LE PAYSAGE	38
4.1 – Le Secteur du "Petit Cayenne", espace naturel de protection forte du SAR.....	38
4.2 – Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.....	39
V - LE PATRIMOINE BATI	42
5.1 – Données Introductives	42
5.2 – Le Baigne Des Annamites (Camp De La Crique Anguille)	44
5.3 – L'église De Montsinéry.....	45
VI – LES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL PREALABLE	46

SECTION III - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LA DELIMITATION DES ZONES ET LES LIMITATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS47

I – LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.. 48

1.1 - Les choix en matière d'aménagement de l'espace et d'habitat	48
1.2 - Les choix destinés au développement économique.....	48
1.3 - Les choix en matière de voiries et réseaux	49
1.4 - La traduction dans le PLU des choix retenus	50

II – LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES LIMITATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS 52

2.1 - Les capacités d'accueil résiduelles du plan local d'urbanisme.....	53
2.2 - Les choix relatifs aux zones urbaines.....	54
2.3 - Les choix relatifs aux zones à urbaniser.....	61
2.4 - Les choix relatifs aux zones agricoles.....	72
2.5 - Les choix relatifs aux zones naturelles	74

SECTION IV - LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES ENVISAGEES77

I - RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE..... 78

II - RESUME DES OBJECTIFS ET DES ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL 79

III - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (SYNTHESE) 81

3.1 - Milieu physique.....	81
3.2 - Ecologie et milieux naturels	81
3.3 - La gestion forestière.....	82
3.4 - Les outils de protection et de connaissance du patrimoine naturel.....	82
3.5 - Ressources.....	82
3.6 - Risques et nuisances.....	83
3.7 - Cadre de vie et patrimoine.....	84

IV - LES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES ENVISAGEES 85

4.1 - Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité	85
4.2 - Incidences sur les sites patrimoniaux et les paysages.....	86
4.3 - Incidences sur les richesses d'intérêt agronomique et forestier	86
4.4 - Incidences sur les risques naturels.....	87
4.5 - Incidences sur la qualité de l'eau, l'assainissement des eaux usées et la gestion des déchets	87
4.6 - Incidences sur le cadre de vie.....	90

V - LES PROJETS MAJEURS DU PLU ET LEURS EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT 91

5.1 - Les incidences du renforcement des bourgs de Montsinéry et de Tonnégrande.....	92
5.2 - Les incidences de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser : AU _o	93
5.3 - Les incidences de l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone de vie : secteur Savane de Montsinéry AU _z	94
5.4 - Les incidences de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser subordonnées à modification ou à révision du plu : IIAU, IIAU _A et IIAU _{ZAD}	95
5.5 - Les incidences de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'activités de Montsinéry et de Quesnel : aui	96

VI - RESUME NON TECHNIQUE 97

6.1 - Synthèse de l'état initial.....	97
6.2 - Synthèse des effets du PLU sur l'environnement et des mesures envisagées.....	98

SECTION V - REVISION SIMPLIFIEE 1 : REALISATION D'UNE ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE A QUESNEL.....99

I - ETAT INITIAL DU SITE..... 100

1.1 - Situation géographique.....	100
1.2 - Environnement du site	102
1.3 - Relief et hydrographie	102
1.4 - Risque inondation	102

II - DESCRIPTIF DU PROJET 103

2.1 - Le projet d'aménagement de la zone d'activité économique.....	103
---	-----

III - INTERET GENERAL DU PROJET 105

3.1 - Inscription du projet de zone d'activité économique en cohérence avec le développement intercommunal	105
3.2 - Développement économique et création d'emplois.....	105

SECTION VI – MODIFICATION 1 : OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE IIAUA ET AJUSTEMENTS DIVERS	106
I – OBJETS DE LA MODIFICATION	106
II – PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS	107
2.1 – Objectif 1 : L'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAUa	107
2.2 – Objectif 2 : L'ajustement des limites de la zone AUz	108
2.3 – Objectif 3 : La modification de certaines règles de la zone AUz	109
2.4 – Objectif 4 : L'ajustement du périmètre de protection de la lagune actuelle	110
2.5 – Le règlement de la nouvelle zone AUh.....	110
2.6 – Tableau des surfaces.....	111

INTRODUCTION

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, ajustée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a profondément modifié les documents de planification urbaine. Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme, qui fixaient jusqu'alors des prescriptions d'ordre réglementaire, ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Ainsi, la loi SRU a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) aux Plans d'Occupation des Sols (POS).

Le Plan Local d'Urbanisme est :

- un document de planification urbaine à moyen terme ;
- un document de maîtrise du droit des sols ;
- un document contenant le projet de politique d'urbanisme de la Commune, élaboré en concertation avec la population.

Conformément à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme doivent respecter les grands principes suivants :

« 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.

(...). »

Les articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme fixent le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme. Ainsi, conformément à la loi, le PLU de Montsinéry-Tonnégrande comporte les pièces suivantes :

- un rapport de présentation,
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- un règlement d'urbanisme,
- des documents graphiques,
- des orientations d'aménagement,
- des annexes.

Le **rapport de présentation** explique, justifie et motive la politique d'urbanisme mise en oeuvre par la collectivité dans le PLU. Conformément aux articles R 123-2 et R 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, il :

- **expose le diagnostic** : analyse les données économiques et démographiques, détermine les besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace, d'environnement, de développement économique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.
- **analyse l'état initial du site et de l'environnement** et les perspectives de son évolution ;
- **explique les choix retenus** pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations.
- **évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement** et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Conformément à l'article R 123-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU délimite quatre types de zones :

- **Zone urbaine dite U** : peuvent être classés en zone U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (*art. R 123-5 du Code de l'Urbanisme*) ;

- **Zone à urbaniser dite AU** : peuvent être classés en zone AU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (*art. R 123-6 du Code de l'Urbanisme*) ;

- **Zone agricole dite A** : peuvent être classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (*art. R 123-7 du Code de l'Urbanisme*) ;

- **Zone naturelle et forestière dite N** : peuvent être classés en zone N les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

RAPPEL SUR LES ETUDES REALISEES

Au niveau réglementaire un document du projet de POS (rapport de présentation, règlement et annexes) a été arrêté le 19.12.1990 par délibération en conseil municipal. Cependant, la procédure d'élaboration n'a pas eu de suites.

Les règles d'urbanisme applicables sur la commune de Montsinéry-Tonnégrande sont celles du règlement national d'urbanisme (RNU).

La commune de Montsinéry-Tonnégrande a fait l'objet des études suivantes :

- étude du développement des bourgs de Montsinéry et Tonnégrande par l'EPAG en 1997 ;
- étude de faisabilité pré-opérationnelle sur l'amélioration de l'habitat des deux bourgs, rapport provisoire 2002 réalisé par le PACT de Guyane ;
- diverses études, en cours actuellement, sur l'initiative de l'EPAG, destinées à structurer et développer des zones de vie.

CONTENU DU DOSSIER

Le Plan Local d'Urbanisme comprend les documents suivants :

Les pièces écrites :

- le présent rapport ;
- un règlement d'urbanisme (opposable aux tiers) ;
- un recueil d'annexes relatives aux servitudes d'utilité publiques, aux réseaux divers (annexe sanitaire) ;
- une note relative aux orientations d'aménagement et de développement durable (PADD) ainsi que des orientations d'aménagement.

Les pièces graphiques :

- plans de zonages (opposables aux tiers) ;
- plan des servitudes.

SECTION I - DIAGNOSTIC

Article R123-2-1 du code de l'urbanisme :

"Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ; (...)"

Données historiques

Données socio-démographiques

Les sites et les modes d'occupation de l'espace

Le parc de logements

Les équipements, les réseaux et les déplacements

L'analyse sectorielle : les sites urbanisés et les secteurs en mutation

Les activités économiques

Les hypothèses d'évolution et l'évaluation des besoins

L'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme

L'articulation avec les documents de portée supra-communale

La prise en compte des servitudes d'utilité publique

I- DONNEES HISTORIQUES

1.1. – L'HISTOIRE ANCIENNE

□ *La colonisation*

Bien que non côtier, le territoire de Montsinéry-Tonnégrande a été occupé par les colons assez tôt. La carte de 1729 dressée par le Sieur d'ANVILLE, géographe du roi, révèle la présence de sucreries et cultures d'épices aussi bien le long de la rivière de Montsinéry qu'au bord de celles de Cayenne et de Tonnégrande.

A cette époque, la présence amérindienne (Galibi) est notable sur les berges de la rivière Tonnégrande, à petit Cayenne, à Timoutou.

□ *Les bourgs*

Les bourgs se développent par la construction de nombreuses maisons créoles et en 1836 Montsinéry compte 1269 habitants (1102 esclaves et 167 personnes libres), tandis que Tonnégrande totalise 1000 habitants (875 esclaves et 125 personnes libres). Ces populations vivent essentiellement de l'agriculture et de la pêche.

Le décret du 15 Octobre 1878 organise les municipalités en Guyane et à cette occasion, les deux bourgs sont rassemblés en un même cercle municipal. Il faut attendre 1941 pour que Montsinéry-Tonnégrande soit érigée en commune.

Longtemps accessibles par voie d'eau uniquement, les bourgs sont reliés au CD 5 depuis 1962 pour Montsinéry, depuis 1972 pour Tonnégrande.

□ *Le Bagne*

Après 1848, Tonnégrande voit s'installer un pénitencier qui sera fermé à la fin du siècle.

En 1931, un autre pénitencier est construit à Crique Anguille, le « Bagne des Annamites ». Cet établissement fut installé dans le but d'y déporter des ressortissants indochinois coupables de certains crimes ou ayant manifestés leurs intentions indépendantistes. La majorité de ces prisonniers étaient originaires de la région d'Annam au centre du Viêt Nam, ce qui explique le nom du centre. 330 condamnés indochinois construisent la route vers Cayenne.

Le camp des Annamites sera fermé en 1938 pour mauvais état sanitaire. Le site avait été nettoyé il y a quelques années et un chemin d'accès créé, des protections au titre des Monuments Historiques et des Sites sont envisagées.

Les bagnards libérés devaient, suivant les règles appliquées aux autres condamnés, doubler leur peine en exploitation d'une concession agricole. Le but étant de développer le secteur primaire et plus généralement l'ensemble de l'économie de la Guyane. Le climat difficile et les maladies eurent raison de cette tentative.

1.2. – L'HISTOIRE CONTEMPORAINE

A partir de 1975, période de mise en œuvre du Plan Vert, la commune connaîtra un fort développement autour de l'exploitation forestière avec l'installation d'une scierie importante (FRG) en bordure de la RD 5 et la mise en route de deux autres unités dont une sur l'ancienne piste d'aviation du Galion.

Au niveau du développement agricole, divers morcellements seront réalisés : Banane, Risquetout, Quesnel.

L'installation de la station de Télédiffusion de France sera le plus gros équipement réalisé sur le territoire communal.

Un second projet d'envergure du début des années 2000 portait sur l'installation de studios de cinéma, avec un investissement important susceptible de créer des emplois. Cependant, ce projet n'a pas abouti.

II - DONNEES SOCIO- DEMOGRAPHIQUES

2.1 - UNE FORTE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

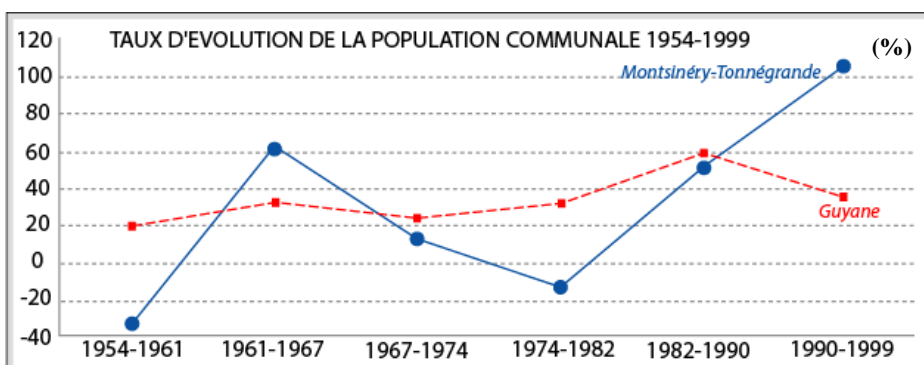
Lors du recensement INSEE de 1999, Montsinéry-Tonnégrande comptait 1 037 habitants. En 2005, sa population atteint **1 677 habitants** (données provisoires / enquête annuelle INSEE).

Alors que la commune a accusé un retard important par rapport à l'ensemble de la Guyane avant les années 80, période durant laquelle la

population de Montsinéry-Tonnégrande a doublé, alors que celle de Guyane a quadruplé, en accusant, dans les années 60-70 une décroissance démographique, **elle a connu ces deux dernières décennies un des plus forts taux de croissance annuel, bien supérieur à celui de l'ensemble guyanais (environ 8,5 % dans la commune comparativement à 3,6 % à l'échelle régionale).**

Cet accroissement s'explique essentiellement par un apport migratoire très excédentaire (évolution 1990-1999 1999 : 6,65 % par an comparativement à 0,87 % pour l'ensemble de la Guyane), alors que le solde naturel reste en-deçà de la moyenne régionale (évolution 1990-1999 1999 : 1,87 % par an pour la commune, 2,71 % en Guyane).

SOURCE : INSEE	POPULATION	VARIATIONS ANNUELLES
1982	330 habitants	-
1990	499 habitants	5,3 %
1999	1 037 habitants	8,5 %
2005	1 677 habitants	8 %



Cet accélération du rythme de la croissance démographique s'explique par divers facteurs :

- la saturation foncière et la forte pression immobilière des communes de l'île de Cayenne,
- la recherche d'un cadre de vie spécifique,
- l'amélioration de l'accessibilité à la commune par la réhabilitation de la route du Galion et par l'ouverture d'une liaison La Carapa – RD 5.

La commune de Montsinéry-Tonnégrande exerce une véritable attractivité résidentielle à l'échelle de l'agglomération à laquelle elle appartient.

A noter également que cette évolution démographique s'est essentiellement effectuée au détriment des deux entités historiques, les bourgs de Montsinéry et de Tonnégrande, qui ont à l'inverse subi une baisse de leur population de près de 5% entre 1990 et 1999.

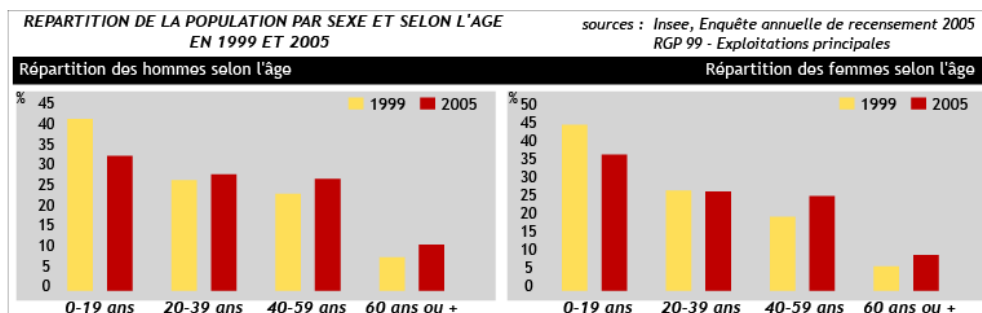
En 2002, 26 % de la population totale était résidente du bourg de Montsinéry et 11 % de celui de Tonnégrande (source PACT de Guyane, avril 2002).

2.2 - UNE POPULATION RELATIVEMENT JEUNE

A l'image de la Guyane, Montsinéry-Tonnégrande est dotée d'une population jeune. En effet, la tranche des moins de 20 ans représente plus des deux tiers de la population communale.

Avec un indice de jeunesse de 5,7 (rapport de la population âgée de 0 à 19 ans et celle âgée de 60 ans et plus), Montsinéry-Tonnégrande se situe dans la moyenne des communes de la CCCL.

Ce paramètre est à prendre en considération dans la mise en œuvre des projets communaux : la structure de la population induira des besoins significatifs notamment en équipements scolaires et des besoins spécifiques en matière de logements.



2.3 – PROFIL SOCIO-ECONOMIQUE DE LA POPULATION

La population active est passée de 47 % de la population totale en 1990 pour atteindre en 2005 41,7 % (moyenne guyanaise de 2005 : 37,5 % d'actifs).

Depuis 1999, on observe une baisse significative du chômage. En 2005, le taux chômage atteint 25,7 %, plus faible que la moyenne régionale (29,6 %).

	1990	1999	2005
Population active (% de la population totale)	237 47,5 %	424 40,9 %	700 41,7 %
Chômeurs (% des actifs)	54 22,8 %	135 31,8 %	177 25,3 %

Source : Recensement INSEE 1999 / enquête annuelle 2005

Population active ayant un emploi par sexe et statut selon l'activité professionnelle

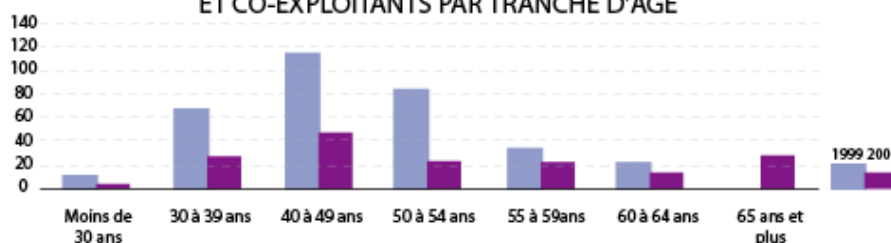
La part de l'emploi dans le secteur de l'agriculture est en baisse au profit du secteur tertiaire qui est désormais très largement prédominant (à hauteur d'environ 70 %).

Sur les 1 037 habitants recensés en 1999, la population agricole totale est de 303 (RGA 2000) soit moins du tiers de la population communale.

ACTIVITES ECONOMIQUES	ENSEMBLE		HOMMES	FEMMES
	Effectifs	%	Effectifs	Effectifs
ENSEMBLE	289	100	170	119
AGRICULTURE	55	19	44	11
INDUSTRIE	17	6	12	5
CONSTRUCTION	15	5	13	2
TERTIAIRE	202	70	101	101
Population familiale agricole		1981	1989	2000
Effectifs		252	542	303

EVOLUTION DU NOMBRE DE CHEFS D'EXPLOITATION ET CO-EXPLOITANTS PAR TRANCHE D'AGE

Sources : RGP INSEE 1999 / RGA 2000



III - LES SITES ET LES MODES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

3.1 - LE PARC DE LOGEMENTS

Le parc immobilier de la commune atteint 690 logements en 2005.

La vacance immobilière a considérablement diminué au cours des dernières années, témoignant, d'une part, de l'amélioration globale du parc de logements, et d'autre part, de l'exacerbation de la pression résidentielle sur la commune (regain d'attractivité).

Les chiffres de l'INSEE mettent également en exergue un phénomène récent de "résidentialisation" : si Montsinéry-Tonnégrande a pendant longtemps abrité les résidences secondaires d'habitants de l'île de Cayenne (principalement), elle est devenue aujourd'hui un véritable lieu de résidence :

- les résidences secondaires représentaient en 1999 un cinquième du parc de logements de Montsinéry-Tonnégrande ; elles ne représentent plus qu'un septième du parc en 2005 ;
- et inversement, les résidences principales représentaient en 1999 les deux tiers du parc total, en 2005 elles représentent plus des ¾ du parc.

Structure du parc de logements	1990		1999		2005	
Résidences principales	169	65 %	302	63 %	530	76,8 %
Résidences secondaires	62	23 %	95	20 %	103	14,9 %
Logements occasionnels			3	1 %		
Logements vacants	34	12 %	76	16 %	57	8,3 %
Total parc de logements	265		476		690	

Source : recensement INSEE 1999 / enquête annuelle 2005

A noter que l'accroissement du phénomène de résidentialisation s'est par ailleurs accompagné de l'augmentation du volume des déplacements.

Statuts d'occupation	1999	2005
Propriétaires	70,2 %	64,5 %
Locataires	16,2 %	19,6 %

Source : recensement INSEE 1999 / enquête annuelle 2005

L'évolution des statuts d'occupation montrent par ailleurs une diversification du parc de logements : le secteur locatif s'est accru permettant à des jeunes ménages ou à ceux dont les revenus sont modestes d'accéder à un logement.

Au regard de sa position géographique au sein du territoire de la CCCL, la commune de Montsinéry-Tonnégrande est clairement amenée à jouer un rôle d'accueil de l'habitat péri-urbain.

3.2 – LES EQUIPEMENTS, LES DEPLACEMENTS ET LES RESEAUX

□ Les déplacements

Le territoire communal est accessible depuis les deux voies de communication majeures de la Guyane : il est longé au nord par la route nationale 1 et à l'est par la route nationale 2.

Liaisons	Par la route	A vol d'oiseau
Tonnégrande - Cayenne	42 km	18 km
Montsinéry - Cayenne	42 km	20 km
Montsinéry - Tonnégrande	20 km	9 km

La route départementale 5 traverse Montsinéry-Tonnégrande du nord au sud et forme une boucle reliant les deux routes nationales ; elle constitue l'axe de déplacement principal de la commune. Les RD 12 et 14 se greffent sur cette voie de transit et permettent d'accéder aux bourgs de Montsinéry et de Tonnégrande.

Le reste du réseau viaire communal se compose de divers chemins ou pistes d'exploitations agricoles et forestières, la plupart en impasse, qui desservent localement des zones faiblement occupées (secteurs de mise en valeur agricole de Quesnel, Risquetout, Crique Patate, Crique Banane, Galion, ...). Ce réseau de desserte est de qualité modeste (non revêtu, difficilement carrossable).

Le transport collectif est inexistant sur la commune.

□ Les équipements

Le niveau d'équipements communal, même s'il satisfait les besoins d'une petite localité d'environ 1 600 habitants, est sommaire. Les équipements sont essentiellement concentrés dans le bourg de Montsinéry :

Bourg de Montsinéry

- église,
- mairie,
- Dispensaire,
- école primaire publique,
- centre d'animation,
- terrain de sport,
- bureau de l'ONF,
- office de tourisme.

Les services :

- office culturel hebdomadaire,
- Dépôt "bibliobus"
- Association sportive,
- Ramassage scolaire.

Bourg de Tonnégrande

Son niveau d'équipements est plus faible que celui de Montsinéry. Tonnégrande est un pôle secondaire qui ne peut fonctionner de façon autonome lié à une absence de commerces et de services de proximité. Seuls les équipements de première nécessité sont présents : église, dispensaire, centre d'initiation aux activités de pleine nature et manifestations diverses, cimetière, appontement, et 1 école.

Le niveau d'équipements actuel, s'il convient aux caractéristiques urbaines de Montsinéry-Tonnégrande, ne pourra, à court terme, être suffisant. L'important accroissement démographique projeté doit être accompagné d'une ré-évaluation de l'offre, en particulier dans les bourgs mais également dans les nouvelles zones de vie qui seront réalisées. De façon prioritaire, les équipements scolaires devront être renforcés. Des projets sont d'ores et déjà programmés, et notamment, des groupes scolaires, un collège, un centre de secours, une halte garderie, des aires de loisirs et de sports, un centre culturel, etc...

□ Les réseaux techniques

➤ L'EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable est assurée par le réseau de l'île de Cayenne et s'effectue à partir de la station de pompage de la Comté. L'usine de traitement, située sur la RN 2, produit 29 700 m³/j et couvre 90 % du volume distribué par le service AEP de la CCCL.

Un château d'eau est situé au bourg de Montsinéry d'une capacité de 250 m³.

Les habitations isolées sont alimentées en eau potable par récupération des eaux pluviales ou par pompage soit dans les criques, soit dans la nappe phréatique.



Evolution du nombre d'abonnés depuis 1998, et répartition selon la nature des clients :

Source : « Etude comparative des ressources en eau », CCCL, octobre 2005

	domestique	collectivité	autre	TOTAL
2002	235	13	12	260
2003	255	8	12	275
2004	259	10	12	281

A ces données, doit être ajoutée la consommation sauvage (branchements illicites sur le réseau collectif) dans les zones diffuses d'habitat spontané. (estimation 2004 sur l'ensemble de la CCCL : 1 000 000 m³).

Les projets de la CCCL

Les travaux d'urgence engagés par le Maître d'ouvrage en 2005-2006 sur l'usine de la Comté ont pour objectif de porter les capacités de production de 1 350 m³/h à 1 600 m³/h dans un premier temps. La capacité totale de production passera donc à 40 700 m³/j (22h/24h). Dans un second temps, il est prévu de porter la capacité de l'usine à 2 000 m³/h, soit une capacité totale de production de 49 500 m³/h (22h/24h). Cette seconde augmentation de capacité n'est pas encore actée à ce jour du fait de la probable nécessité d'un changement des canalisations d'adduction en aval de l'usine de traitement.

➤ **L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Le bourg de Montsinéry	Le bourg de Tonnégrande	Le reste du territoire communal
Type d'assainissement : collectif Ouvrage de traitement des eaux usées : lagune, réalisée en 2005 (compétence CCCL). Capacité (1 ^{ère} tranche réalisée) : 1 000 équivalent/habitants. Une seconde tranche est à envisager : une extension de 1000 équivalents / habitants additionnels à terme.	Type d'assainissement : essentiellement autonome Ouvrage semi-collectif privé - Maison de repos des Cascades.	Type d'assainissement : autonome

Le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées et le zonage d'assainissement

Le schéma directeur d'assainissement des eaux usées a été approuvé par délibération en conseil communautaire en date du 20 octobre 2004. Il définit des préconisations pour chaque commune de la CCCL en matière de systèmes d'assainissement.

Le zonage d'assainissement permet de définir, sur le territoire de la commune, les zones où les eaux usées seront traitées par des dispositifs d'assainissement individuel et les zones où l'assainissement sera assuré par un système collectif :

- le bourg de Montsinéry et ses extensions – jusqu'à la limite d'emprise de TDF - sont inscrits en mode d'assainissement collectif. Pour assurer l'ensemble des raccordements, les habitants ont un délai de deux ans. Il semble par ailleurs nécessaire de créer la seconde tranche (1 000 eq/hab supplémentaires) afin de pouvoir prévoir le raccordement des futures opérations ;
- le bourg de Tonnégrande est également inscrit en mode collectif. **Cependant, aucun ouvrage de type collectif n'est programmé à ce jour.**

➤ **LA GESTION DES DECHETS**

La Commune a un contrat avec une société privée pour assurer la collecte des déchets dans les deux bourgs. Elle est organisée 2 à 4 fois par semaine. Dans certains écarts, la collecte est collective (containers à l'entrée des pistes et routes d'accès). A court terme, la Commune projette d'étendre la collecte à l'ensemble des zones résidentielles.

Actuellement, il n'existe pas de centre de traitement des ordures ménagères. Elles sont acheminées vers la décharge des Maringouins (le transport est très coûteux).

Dans le cadre du plan départemental de collecte et d'élimination de déchets ménagers et assimilés, un projet de déchetterie sur la commune est à l'étude ainsi qu'un centre de stockage des déchets ultimes (CSDU) dont l'implantation devrait se situer sur la commune de Roura, Montsinéry-Tonnégrande ou Macouria (projet à l'étude au sein de la CCCL).

La compétence « gestion des déchets » (y compris la collecte) doit être, à court terme, transférée à la CCCL, en attente d'un accord entre les 6 communes.

3.3 – L'ANALYSE SECTORIELLE : LES SITES URBANISES ET LES ESPACES EN MUTATION

La forte progression démographique de Montsinéry-Tonnégrande des dernières années s'est traduite par un développement polycentrique de la commune. Si, sur la période précédente, la majeure partie de la population se concentrait au sein des bourgs, cet équilibre a disparu au profit d'un étalement de l'urbanisation le long des pistes agricoles ou forestières et, pour l'essentiel, le long de l'axe structurant de la commune, la RD 5, route dite « du Galion ».

Cette configuration linéaire de l'occupation foncière sur la RD 5 s'explique par l'attribution de concessions agricoles qui bénéficient, pour certaines, de la présence ou de la proximité des réseaux.

Dans ce contexte, les bourgs de Montsinéry et de Tonnégrande parviennent difficilement à exercer leur rôle de centralité, même s'ils accueillent la plupart des équipements publics ; on assiste depuis la dernière décennie à un phénomène de désaffectation des bourgs. Ce phénomène s'explique par plusieurs raisons :

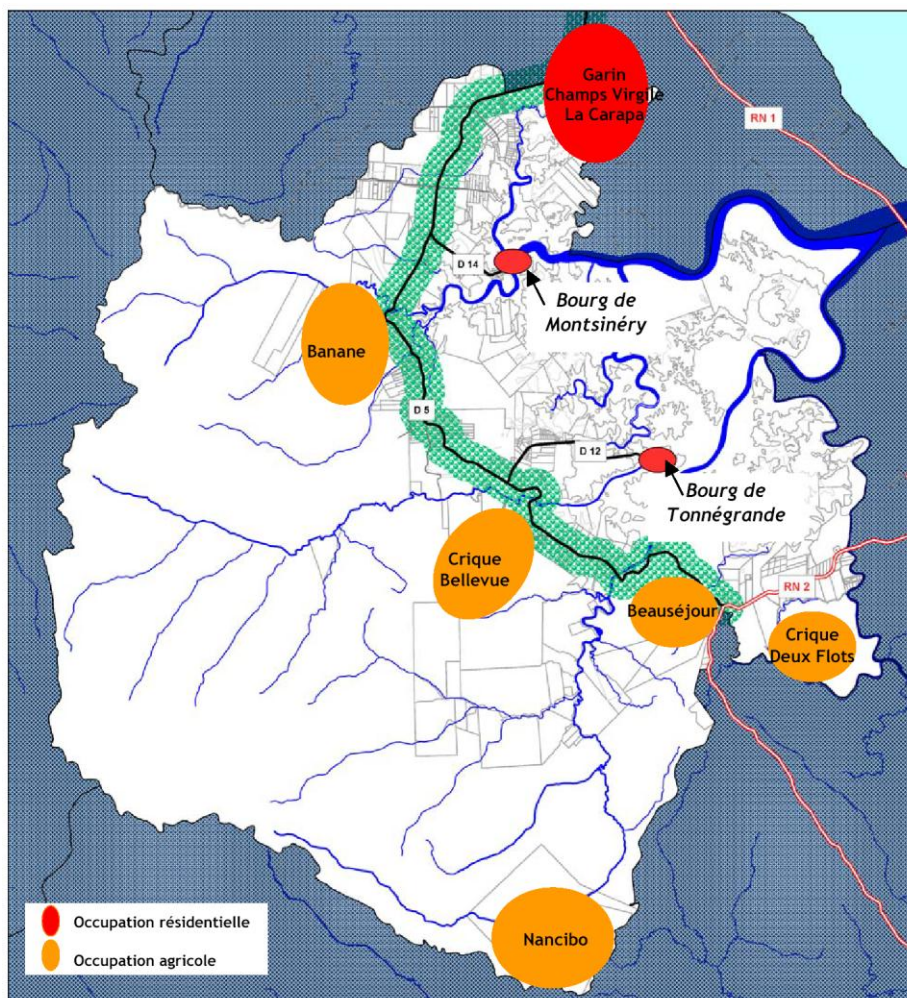
- les bourgs se situent en impasse et à une distance significative de la RN 1 alors que d'autres zones de la commune sont plus facilement accessibles (La Carapa, Garin, Champs Virgile) depuis les pôles d'emplois principaux de l'île de Cayenne ;
- l'habitat en zone semi rurale est devenu très attractif auprès des ménages.

La commune est donc confrontée à une perte d'attractivité de ses bourgs et, en parallèle, au développement d'une urbanisation diffuse non contrôlée se traduisant par un mitage des espaces agricoles et naturels.

Parmi les 974 demandes de concessions (représentant une superficie totale de 5 227 hectares) recensées par l'EPAG en août 1999 sur la commune, 90 demandes étaient présentées par des agriculteurs déclarés, les autres étaient formulées par des « pluri-actifs ». Très rares sont celles qui ont abouti. Il convient d'ajouter que la majorité des demandes correspond à des régularisations d'occupations effectives sans titre légal, et qu'une proportion non négligeable des occupations effectives peut échapper à tout contrôle tant qu'elles n'ont pas fait l'objet d'une demande officielle.

Les demandes d'attribution foncière ne représentent qu'une partie de la demande : l'occupation illicite du domaine de l'Etat est un phénomène qui se développe.

Montsinéry-Tonnégrande connaît donc une forte pression foncière. Face à ce constat, la maîtrise du foncier et de son utilisation constitue l'un des enjeux majeurs pour le développement harmonieux de la commune.



□ Le bourg de MONTSINÉRY

Le site originel était placé en bordure de la RD5. Après l'abolition de l'esclavage, le centre a été déplacé sur le bord du fleuve à la confluence des rivières Timouthou et Montsinéry. Longtemps desservi uniquement par voie fluviale, le village est raccordé à la voie structurante, la route départementale 5, par la RD 14 depuis 1962.

Le bourg comporte un habitat de type traditionnel, un lotissement communal de 25 parcelles qui s'étend sur 2,4 hectares et un lotissement SIGUY de 15 parcelles sur 3 hectares.

➤ LA MORPHOLOGIE

Le bourg ancien est structuré par des voies perpendiculaires et parallèles au fleuve. L'ensemble couvre une surface de 6 hectares environ.

Ceinturé de rivières et de zones inondées, le bourg de Montsinéry bénéficie de possibilités d'extension limitées.

➤ LE PARCELLAIRE

Les parcelles du bourg ont une superficie moyenne de 300 m². Peu dense, le tissu du bourg présente de nombreuses « dents creuses » ; 50 % de ces parcelles restent inoccupées.

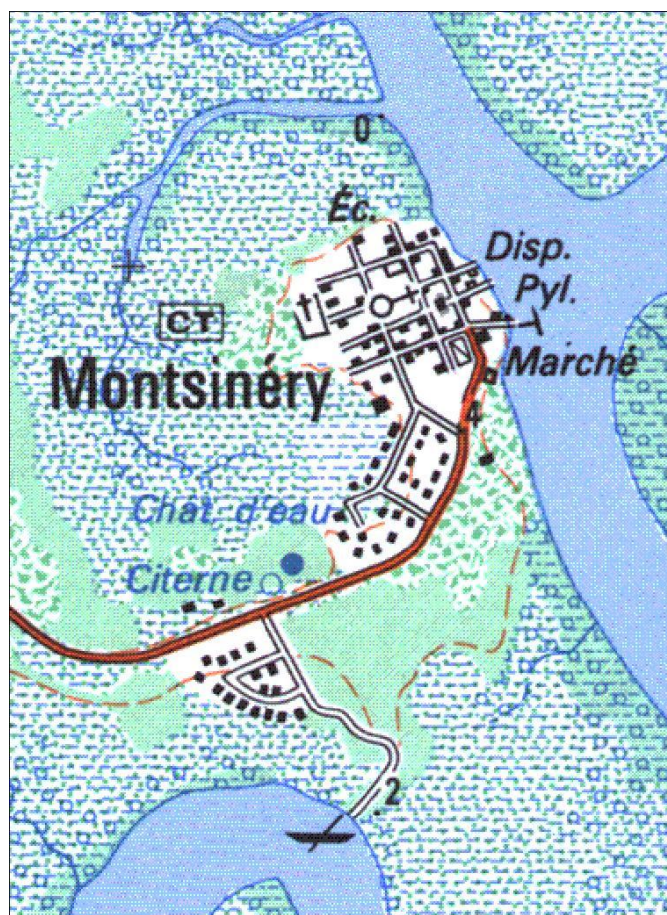
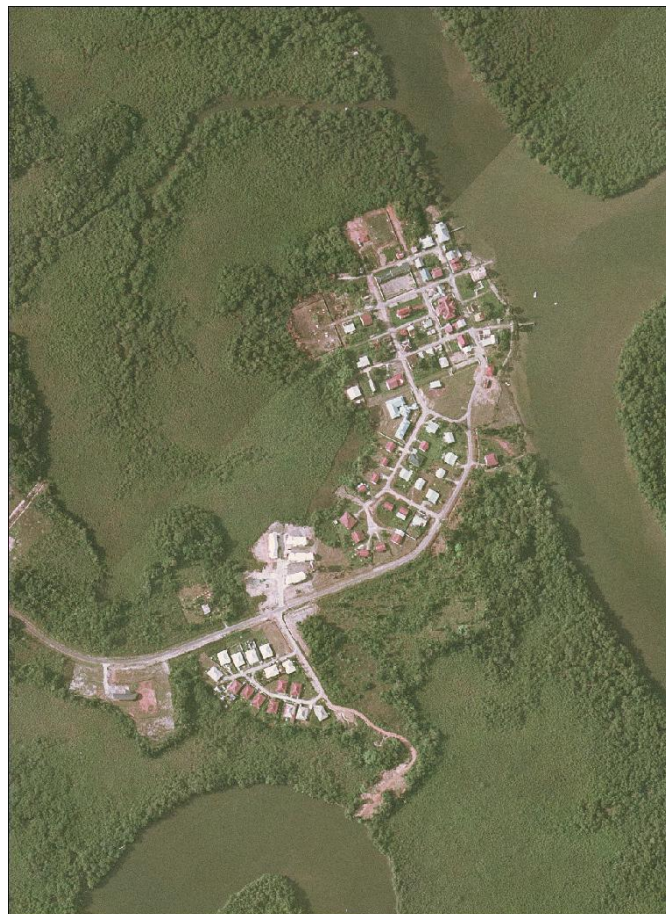
➤ LE BATI

Un peu plus de 45 constructions ont été recensées, la majorité (80 %) étant d'un seul niveau (rez-de-chaussée). La plupart des habitations est située en retrait des limites séparatives, les clôtures à l'alignement. Les rapports vide/plein liés à l'implantation actuelle du bâti laisse des possibilités d'extension.

L'emprise moyenne au sol des bâtiments est de 15 %. La présence de nombreuses dents creuses constitue un réel potentiel en terme de densification urbaine ; la capacité d'accueil résiduelle permet approximativement un doublement du nombre de logements.

➤ LES CONTRAINTES

Le bourg est enserré par des zones humides et inondables. L'extension de Montsinéry n'est donc envisageable que le long de la RD 14.



□ Le bourg de TONNEGRANDE

Le bourg de Tonnégrande est situé sur la rive gauche de la rivière de Tonnégrande, à 1 kilomètre en amont de la confluence avec la rivière de Cayenne. Longtemps desservi par voie fluviale uniquement, le bourg est depuis 1972 accessible depuis la route départementale 5 par la route départementale 12. Le bourg reste cependant relativement enclavé du fait de la longueur, de la qualité des itinéraires d'accès et de sa situation en impasse.

Le bourg de Tonnégrande comporte un habitat de type traditionnel et un lotissement communal.

Dans sa configuration spatiale actuelle, le bourg bénéficie de capacités résiduelles d'accueil notamment dans les dents creuses et vers l'Est.

➤ LA MORPHOLOGIE

A l'instar du bourg de Montsinéry, Tonnégrande s'est développé selon une trame orthogonale sur une surface équivalente de 6 hectares.

➤ LE PARCELLAIRE

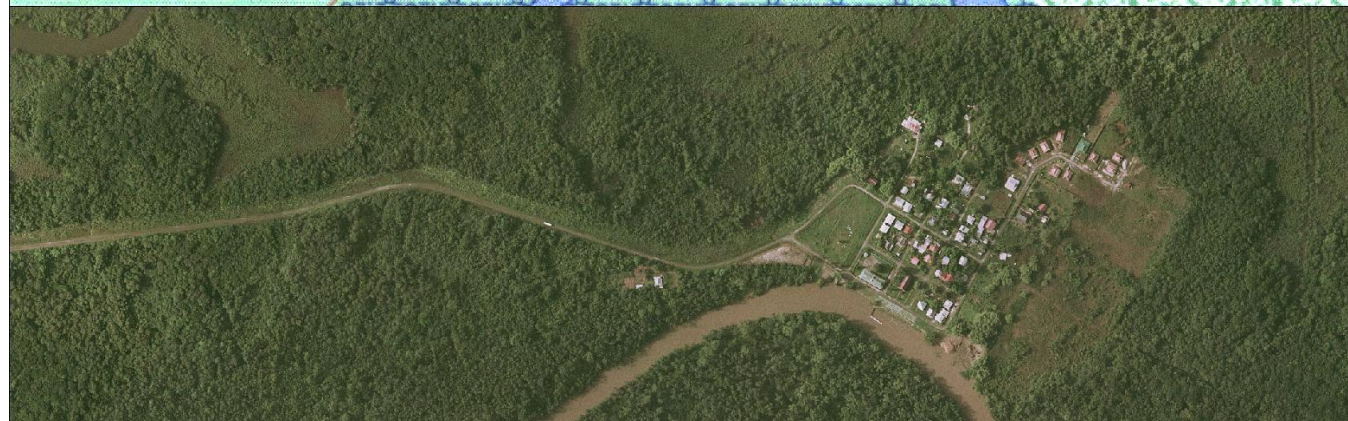
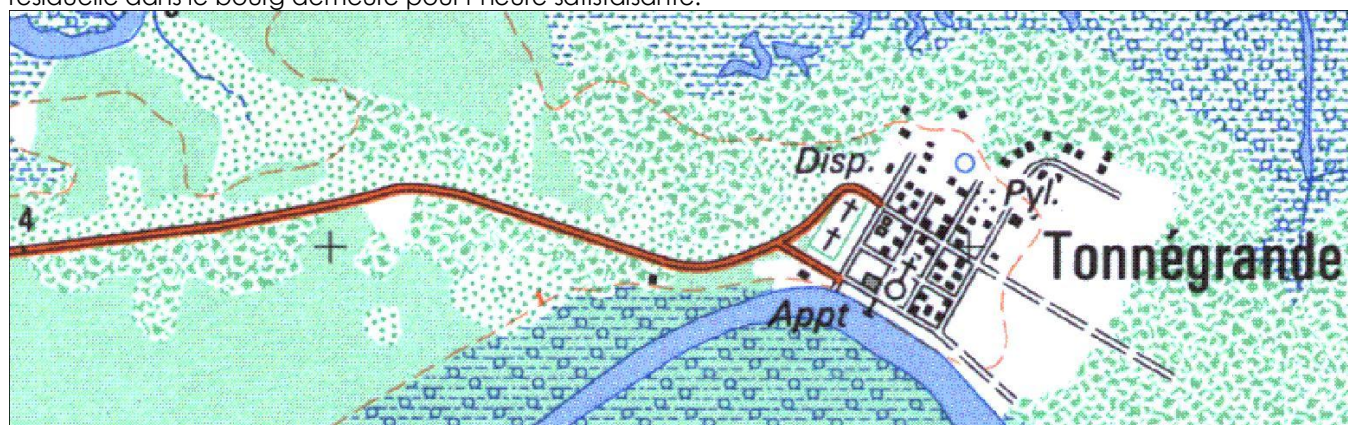
Le parcellaire est comparable à celui de Montsinéry : parcelles de petite superficie.

➤ LE BATI

Parmi les 56 constructions recensées, la majorité d'entre elles (78 %) ne comporte qu'un niveau (rez-de-chaussée). L'implantation des bâtiments et l'emprise au sol sont comparables à celles de Montsinéry.

➤ LES CONTRAINTES

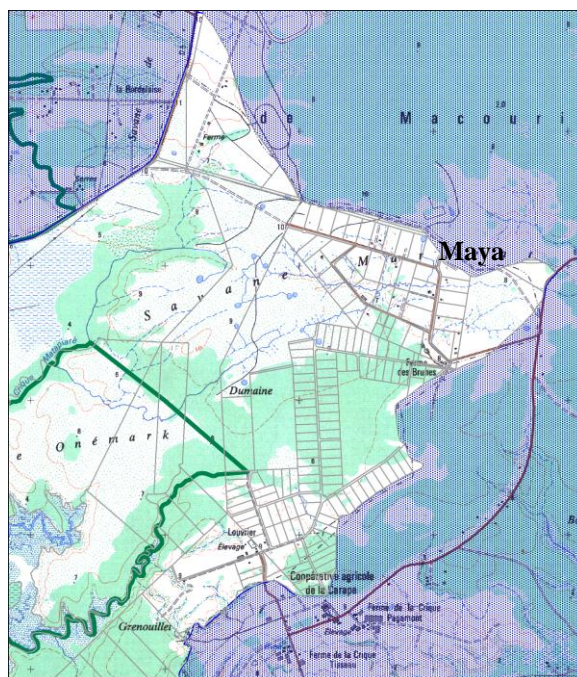
Les contraintes de Tonnégrande sont similaires à celles de Montsinéry : zones humides et inondables enserrant le bourg. Une extension significative ne serait rendue possible que par l'ouverture à l'urbanisation des zones situées de part et d'autre de la RD 12. Cependant, la capacité d'accueil résiduelle dans le bourg demeure pour l'heure satisfaisante.



□ Le secteur GARIN-VIRGILE-CARAPA

Le secteur Garin-Virgile-Carapa est ceinturé au nord et à l'est par la limite avec la commune de Macouria. Né de la dynamique privée, l'évolution de ce secteur est directement influencée par la nouvelle voie reliant le chemin de la Carapa et la RD 5.

Ce secteur, du fait de sa position centrale entre le bourg de Tonate, le domaine de Soula et le bourg de Montsinéry ainsi que de sa relative proximité de la RN1, est très attractif et fait l'objet d'opérations de morcellement. Deux opérations nouvelles en cours représentent une centaine de parcelles. Ce secteur se caractérise par un habitat peu dense réalisé sous forme de lotissements autorisés ou non et de divers morcellement agricole. Jadis très marquée par une vocation agricole, cette zone se transforme peu à peu en une zone résidentielle. Ce phénomène est accentué par la qualité du site mais surtout par la proximité de Cayenne. L'évolution de ces dernières années s'est traduite par une forte pression foncière qui s'exerce également sur le secteur de Maya, zone contiguë située sur le territoire de Macouria.



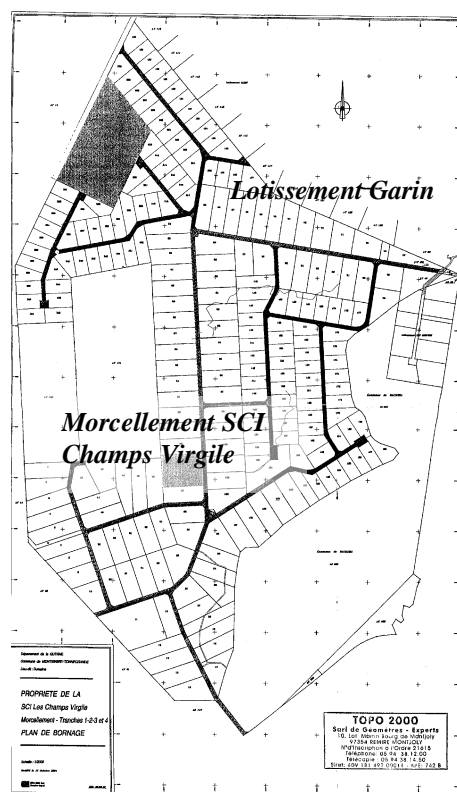
➤ LE LOTISSEMENT GARIN

Situé au nord du secteur, d'une surface de 115 hectares, le lotissement Garin a fait l'objet d'une division en 82 lots de un hectare par arrêté préfectoral en début d'année 2005 ; il est partiellement occupé. Ce lotissement, à l'origine à vocation agricole, revêt aujourd'hui un caractère résidentiel. Ce lotissement est équipé de façon partielle en eau potable et en électricité. **Dans la mesure où le secteur disposerait d'une capacité suffisante en terme d'équipements de viabilité, sa capacité d'accueil pourrait atteindre 250 habitants.**

➤ LE MORCELLEMENT DES CHAMPS VIRGILE

Situé au sud de la savane Marivat, les champs Virgile sont accessibles par la voie située à l'intersection du chemin de la Carapa et de l'entrée de la coopérative agricole.

A l'origine, présentant **une cinquantaine de parcelles d'un hectare** à vocation agricole, ce morcellement est aujourd'hui orienté vers de l'habitat résidentiel. La partie la plus au sud est déjà équipée en électricité. Dans la prolongation plus au nord, en direction de la savane Marivat, des aménagements sont en cours pour la réalisation d'une nouvelle opération comportant **250 parcelles de 5 000 m² à 1 hectare**. Nul doute que ces opérations revêtiront à court ou moyen terme un caractère plus résidentiel. Ceci, ne serait-ce que parce qu'elles participeront à la densification de ce secteur par l'accueil important de population. A terme, il sera nécessaire de répondre aux besoins en équipements d'infrastructure et de superstructure. **A terme, la capacité d'accueil de ces opérations sur les champs Virgile peut être estimée à 900 habitants, voire davantage dans la mesure où de nouvelles divisions seraient réalisées.**



□ Les HAUTS de MONTSINÉRY

La dynamique agricole est bien amorcée dans le secteur dit "Banane", notamment par le biais de l'activité des associations locales.

La proximité d'élevages importants, de la coopérative laitière de La Carapa (sur la commune de Macouria) et l'implantation du lycée professionnel agricole à Macouria sont les atouts forts de ce site.

La piste principale qui dessert ce secteur se situe à environ 4 km au sud de l'intersection de la RD 5 et de la RD 14, et dessert, à l'ouest, des terrains privés et des terrains de l'Etat ayant fait l'objet de concessions ou de baux.

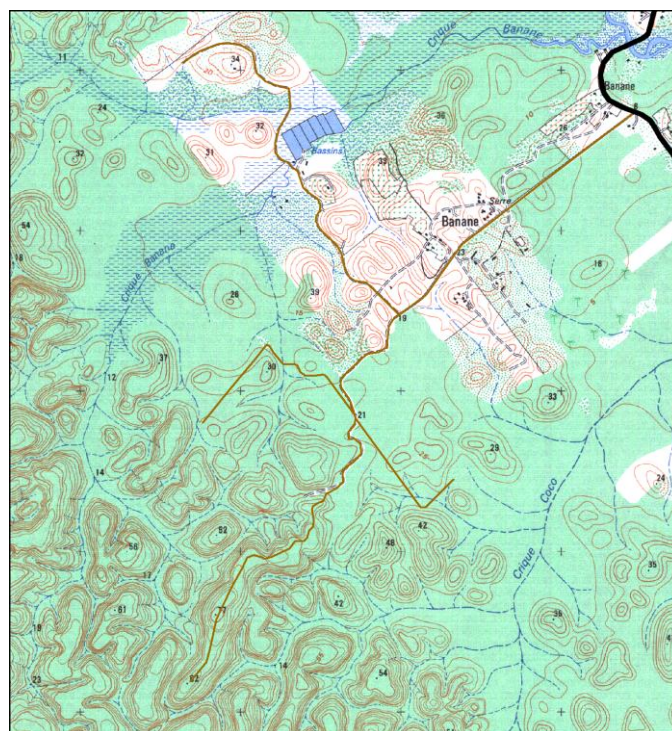
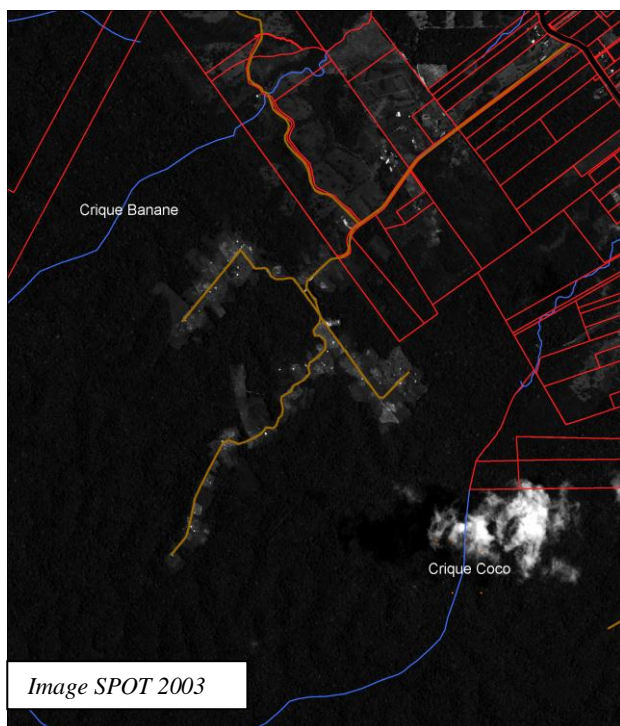
En dehors des terrains occupés et défrichés, le secteur est majoritairement boisé.

Le site est parsemé de collines éparses, d'une trentaine de mètres d'altitude à l'est, tandis qu'à l'ouest elles dépassent 50 mètres et sont beaucoup plus denses et plus abruptes.

Le point culminant de la zone se situe à 82 mètres.

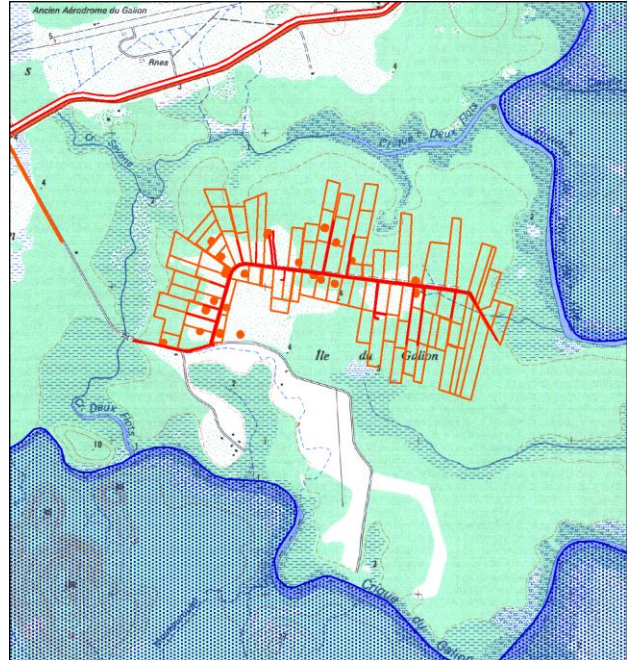
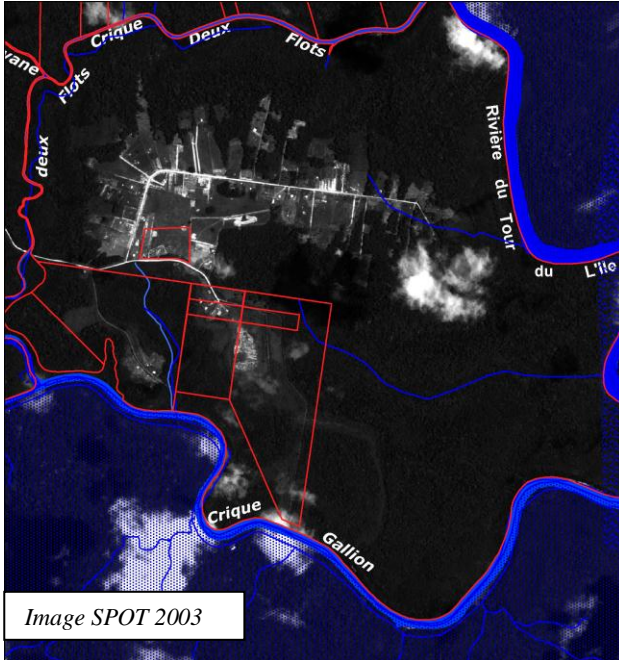
Les pentes, faibles aux abords immédiats des criques Coco et Banane (dont les rives sont inondables), atteignent plusieurs dizaines de pour cent au flanc des collines de l'ouest où elles constituent une barrière naturelle à un aménagement économiquement valable.

Non équipé, le secteur Banane n'est pas amené à évoluer de façon significative ; le maintien de sa vocation agricole et rurale constitue un axe du développement communal.



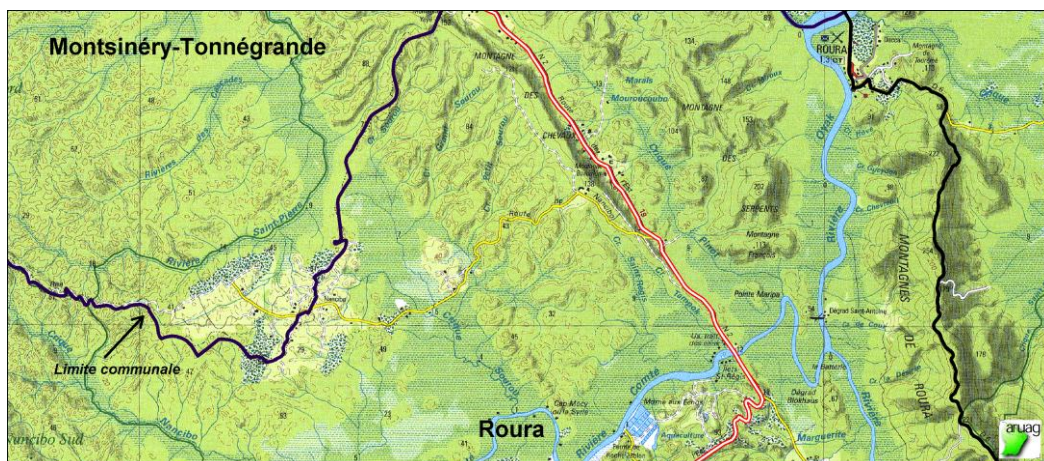
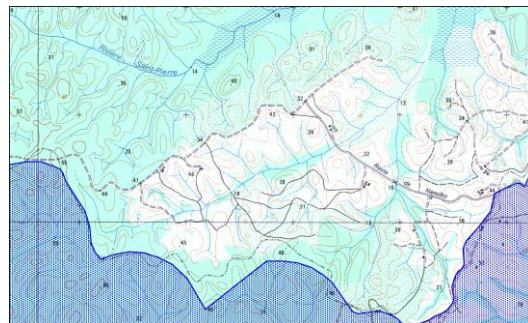
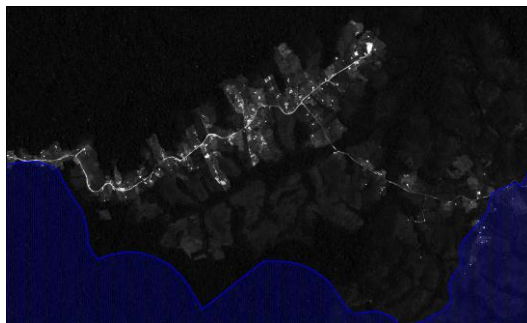
□ **Le secteur DEUX FLOTS**

Ce secteur se situe à près de 4 kilomètres du Pont du Tour de l'île, au sud de la RD 5. Sa desserte n'est possible que par une parcelle privée. Cependant, la proximité de l'île de Cayenne et l'accès facilité par la RN 2a en font un site attractif, en particulier pour les résidents dits "pluri-actifs" : ce secteur non équipé est occupé par l'association « Active Jeunesse ». Les 83 parcelles issues d'un morcellement couvrent chacune de 1 à 2,5 hectares. Cependant, ces terrains marécageux nécessiteraient un aménagement complexe et coûteux pour le rendre constructible et aménageable.



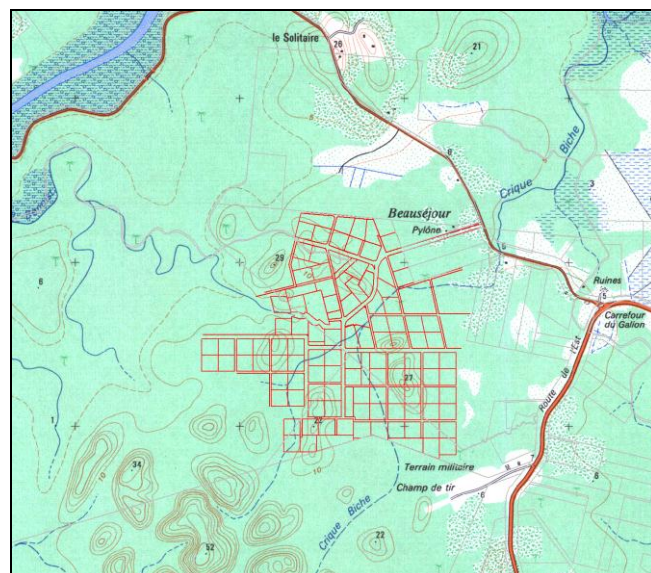
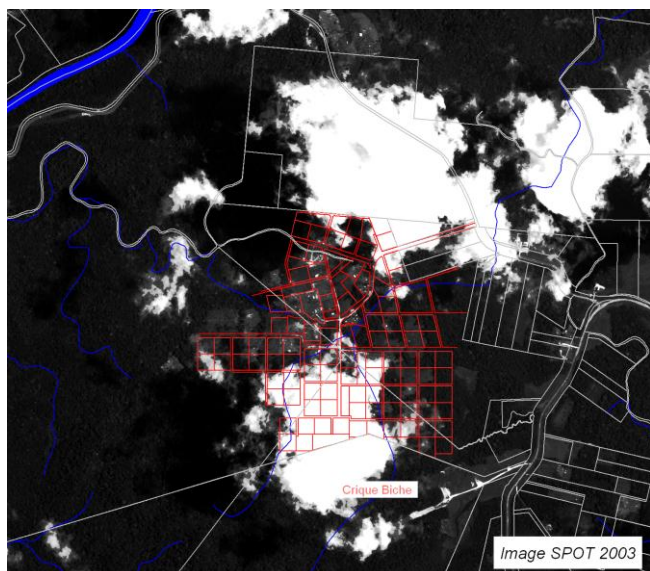
□ **Le secteur NANCIBO**

Secteur déconnecté de la commune de Montsinéry-Tonnégrande, sa desserte est assurée par une piste vallonnée de 21 km qui prend naissance sur la RN 2 située sur la commune de Roura. Diverses installations agricoles avaient été implantées lors du Plan Vert entre 1975 et 1977. Du fait d'une qualité médiocre des terres agricoles, le site a progressivement été abandonné par ses agriculteurs ; il demeure cependant très attractif auprès des "pluri-actifs".



□ Le secteur BEAUSEJOUR

Ce secteur a fait l'objet d'une division parcellaire aux abords de la Crique Biche. Sa desserte est assurée par une piste depuis la RD 5. Les parcelles ont été découpées sans tenir compte de la topographie du site. Il s'agit d'un morcellement dit agricole occupé par l'association foncière Kalani sur une parcelle cadastrée AN 61. Quelques constructions ont déjà été réalisées sans autorisation. En 2006, une opération d'électrification rurale a été engagée.



IV - LES ACTIVITES ECONOMIQUES

4.1 – L'AGRICULTURE

L'économie de la commune se singularise par le poids de son agriculture. Cette réalité est inscrite dans le paysage et dans les usages de la population, puisqu'elle émane directement d'une tradition remontant au XVIII^{ème} siècle.

Découpage en zone pour le recensement agricole 2000

Alors que la surface agricole a quadruplé entre 1981 et 1989 passant de 453 à 2 046 hectares, les résultats du recensement 2000 laissent entrevoir un essoufflement de l'activité.

Le nombre d'exploitations a diminué de plus de moitié (162 exploitations agricoles aujourd'hui contre 331 en 1989) ; la surface agricole utilisée accuse, elle, une baisse moins prononcée.

Auparavant cantonnée le long de la RD 5, la surface agricole conquiert de nouveaux morcellements (Banane, Risquetout, Quesnel,...).



	1989		2000		Evolution	
	Exploitation	SAU* (ha)	Exploitation	SAU* (ha)	Exploitation	SAU* (ha)
RD 5 - Tonnégrande	31	121	39	443	+ 8	+ 322
Deux Flots – Cascades	46	366	22	226	- 24	- 140
RD 5 Ouest	68	282	30	576	- 38	+ 294
RD 5 Est	158	887	40	106	- 118	- 781
Nancibo Ouest	28	390	31	110	+3	- 280
Total commune	331	2 046	162	1 461	- 169	- 585

*Surface agricole utile

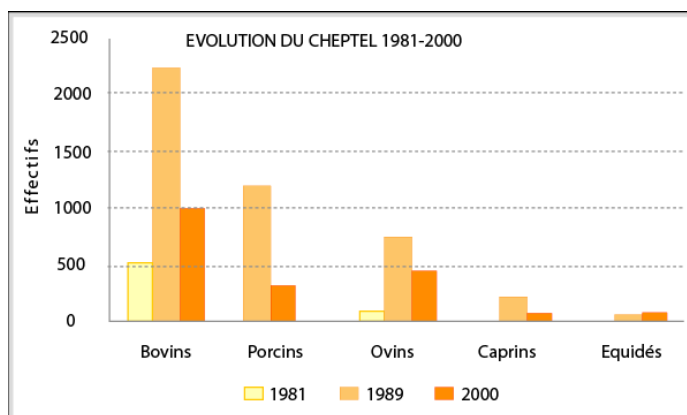
Source : Direction de l'Agriculture et de la Forêt (DAF)

Le nombre d'exploitations de tailles moyennes (de 2 à 5 hectares notamment), largement dominantes en 1989, a considérablement chuté (diminution de plus d'un tiers) au profit d'exploitations de plus petites tailles (moins de 2 hectares).

Nombre d'exploitations	RD 5 – Tonnégrande	Deux Flots-Cascades	RD 5-Ouest	RD 5 - Est	Nancibo	Total
Céréales	0	0	0	0	0	0
Canne à sucre	0	0	0	0	0	0
Autres cultures (abattis)	27	16	23	33	16	115
Légumes et fleurs	2	0	0	2	1	5
Banane	0	0	0	0	0	0
Autres fruits	7	2	2	0	7	18
Herbivores	0	0	0	1	0	1
Granivores	0	0	0	0	0	0
Polyculture et autres	3	4	5	4	7	23
Total	39	22	30	40	31	162

Source : Direction de l'Agriculture et de la Forêt (DAF)

Il conviendrait que l'agriculture et l'élevage s'appuient sur la qualité des sols et la facilité de mise en valeur de certains sites, d'autant que la commune est proche du chef-lieu et dispose encore de vastes espaces favorables à la valorisation agronomique.






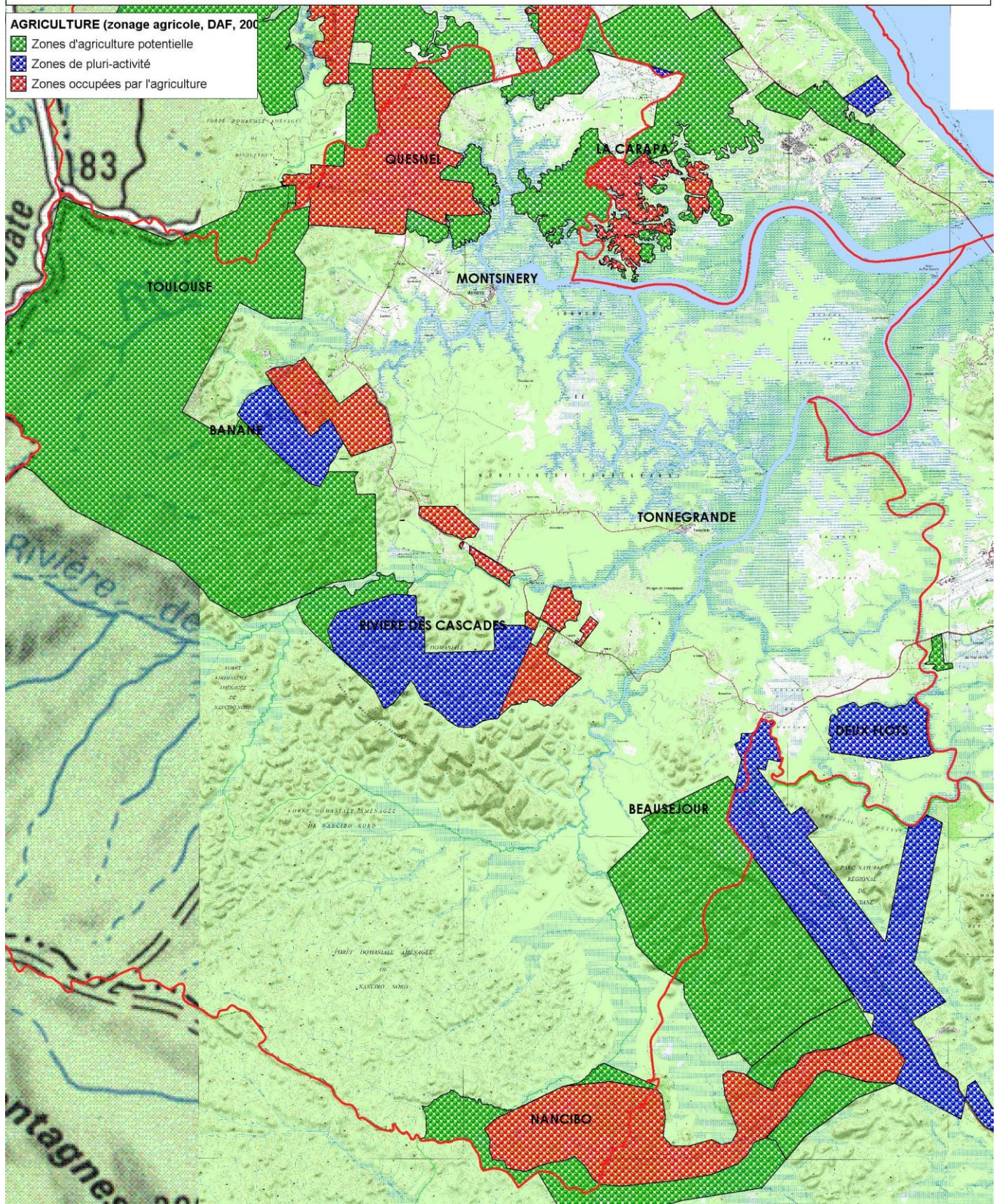
Etat de l'agriculture et potentialités

0 1 2 3 4 km

source : DAF, 2006

AGRICULTURE (zonage agricole, DAF, 2006)

-  Zones d'agriculture potentielle
-  Zones de pluri-activité
-  Zones occupées par l'agriculture



4.2 – L'EXPLOITATION FORESTIERE

La forêt couvre l'essentiel du territoire communal.

Le territoire communal de Montsinéry a fait l'objet de coupes de bois pour la production de bois d'œuvre, dans les années 70-80. Aujourd'hui la forêt est en cours de reconstitution, pour un nouveau passage en exploitation envisagé d'ici 50 ans. Elle assure toujours un rôle de protection des sols et de la qualité des eaux, ainsi que d'accueil des divers usages de la forêt (accueil du public, chasse, pêche ...).

Les permis d'exploitation forestière ont été abandonnés depuis 1994 et remplacés par la vente de bois par parcelles dans le cadre d'aménagement forestier mettant en œuvre une gestion forestière durable.

La définition d'un domaine forestier bénéficiant du régime forestier est en cours.

4.3 - LA PECHE ET LA CHASSE

Il existe des naissains d'huîtres dans la rivière de Montsinéry dont l'origine semble provenir d'un naufrage d'un navire transportant des paniers.

Ces huîtres, peu grasses et peu salées par rapport à la production métropolitaine, sont consommées dans la région.

Du fait de l'épaisseur de la coquille et des difficultés pour les ouvrir, une commercialisation à grande échelle semble aléatoire.

La pêche et la chasse revêtent une grande importance dans l'approvisionnement alimentaire de la commune.

Une gastronomie locale issue de la préparation de ces produits s'est développée. Même s'il semble difficile d'ouvrir le marché de l'exploitation, la pêche est une activité à conforter.

4.4 - L'INDUSTRIE ET L'ARTISANAT

□ L'industrie

Deux unités de traitement du bois sont installées aux abords de la RD 5 :

- l'entreprise SIGMA au nord-ouest de la commune,
- une scierie artisanale au niveau du pont sur la rivière de Montsinéry (RAVAÏ).

La commune accueille également un entrepreneur de travaux publics et un atelier de soudure.

□ L'artisanat

Un ébéniste, un artisan potier, un garagiste, un piroguier, exercent à Montsinéry-Tonnégrande.

4.5 – L'INDUSTRIE EXTRACTIVE

Le territoire de Montsinéry recèle des zones à potentiel d'extraction reconnu (eau, sable, latérite, granulats).

Deux carrières sont en exploitation sur la commune ; une troisième est à l'étude.

Autorisations au titre des installations classées pour la Protection de l'Environnement						
CARRIERES AUTORISEES AU 1 ^{ER} NOVEMBRE 2008						
Nom Société	Localisation	Date d'octroi	Date d'échéance	Matériaux	Surface (ha)	Capacité t/an
CARRIERE DU GALION	PK22 RN 2-RTE DE L'EST	26/09/97	2012	LATERITE	30	40 000
				SABLE	30	36 000
ROUTIERE GUYANAISE	PK26 RD 5	27/01/03	2013	LATERITE	2,30	13 500

Source : liste des carrières autorisées, DRIRE, 2008

4.6 - LE COMMERCE

Trois épiceries desservent les bourgs, tandis que neuf restaurants proposent des spécialités régionales. L'activité commerciale est globalement insuffisante sur la commune.

4.7 - LE TOURISME

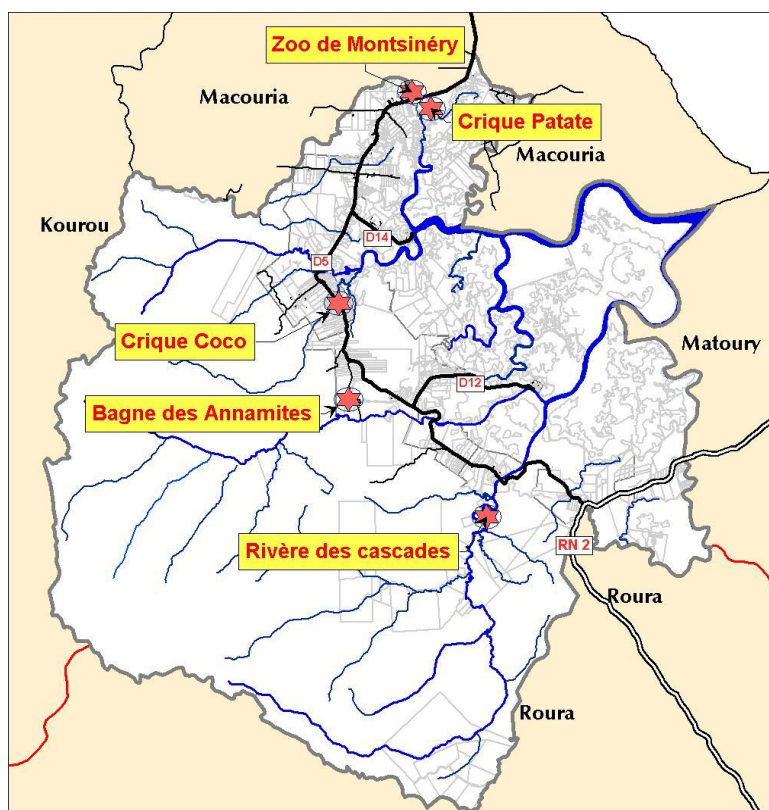
Située à proximité de l'île de Cayenne, Montsinéry-Tonnégrande dispose de nombreux sites de qualité représentant des potentiels intéressants en faveur du développement d'activités touristiques et ludiques :

- des sites fluviaux favorables aux randonnées nautiques (rivière de Montsinéry, rivière des Cascades), à la promenade avec tout un écheveau de criques, de la rivière du Tour de l'Isle en passant par Tonnégrande et tout le secteur de l'ancienne habitation Petit Cayenne.
- des sites de promenade en forêt et baignade (crique Patate, crique Couleuvre,...).
- des sites historiques : l'ancien bagne des Annamites où 114 hectares sont proposés à l'inscription au titre de la loi de 1930 (commission de janvier 1997). Celui-ci peut être rejoint en canoë jusqu'au débouché du sentier, après une mise à l'eau au bourg de Tonnégrande et une remontée de la rivière.
- un projet de studios de cinéma, mais actuellement en sommeil.
- le zoo de Macouria qui existe depuis plusieurs années, a accueilli 40 000 visiteurs en 1988, 34 000 visiteurs en 1995, 35 000 en 1996. La réhabilitation du site courant 2007-2008 laisse présager une hausse de sa fréquentation.



Si la gastronomie est bien représentée avec ses 9 restaurants, Montsinéry-Tonnégrande ne dispose cependant pas de structures d'hébergement hôtelier. L'offre d'accueil se réduit à des hébergements en carbets ou en gîtes ruraux.

Montsinéry-Tonnégrande dispose ainsi de multiples potentialités et offre un environnement propice au développement du tourisme. Elle possède d'incontestables atouts en faveur de séjours courts et thématiques (criques, forêts, vestiges,...).



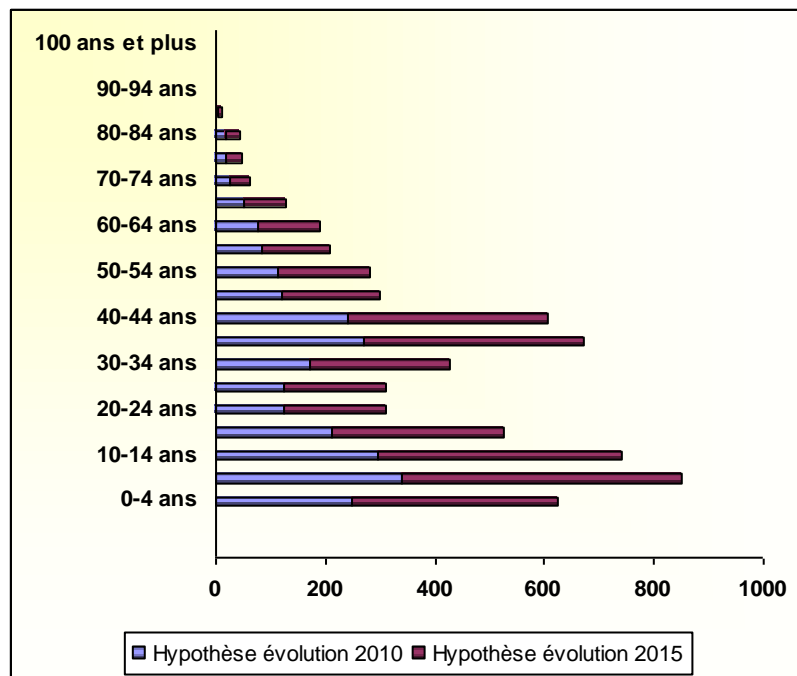
V – LES HYPOTHESES D'EVOLUTION et l'évaluation des besoins

5.1- L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE PREVISIONNELLE

La tendance démographique de la dernière période inter-censitaire faisait apparaître un rythme annuel de croissance d'environ 8 %. En posant l'hypothèse que cette tendance est maintenue au cours des 10 années à venir, la population totale serait de près de **3 600 habitants en 2015**, soit environ 2000 nouveaux habitants en 10 ans.

La problématique d'accueil de Montsinéry-Tonnégrande est particulière car elle s'inscrit amplement dans une logique plus large de niveau extraterritorial. Les hypothèses de développement démographique ne peuvent s'en tenir aux seules estimations d'échelle communale. Les estimations issues d'une hypothèse qui serait tendancielle n'est pas satisfaisante.

Hypothèses d'évolution sur la base d'un taux de variation annuel de 8.6 %



En effet, ce chiffre doit être surévalué, compte tenu du contexte foncier de l'ensemble de l'agglomération cayennaise et des pressions très fortes qui s'y exercent. Il est par ailleurs nettement inférieur aux prévisions du SAR qui estimait qu'à l'horizon 2010 /2015 entre 5 000 et 6 000 habitants supplémentaires viendraient s'installer à Montsinéry-Tonnégrande.

Egalement, les premières orientations connues du SCOT en cours d'élaboration font apparaître la nécessité de « réarmer » les capacités d'accueil des communes telles que Montsinéry-Tonnégrande et Macouria, identifiées comme disposant de véritables potentiels fonciers afin de répondre aux besoins très importants issus du desserrement démographique de l'île de Cayenne : **ce sont près de 15 000 logements supplémentaires qui seraient nécessaires sur le territoire de Montsinéry-Tonnégrande pour couvrir les besoins à long terme à l'horizon 2025** (source : document d'orientations générales du SCOT). Ces apports doivent être échelonnés dans le temps afin d'éviter tout dysfonctionnement d'ordre fonctionnel, mais également budgétaire.

C'est pourquoi la Commune vise l'objectif d'accueillir environ 6 000 habitants supplémentaires à l'horizon 5 à 7 ans ; elle doit cependant prévoir des possibilités d'extension plus importantes dans une perspective plus éloignée.

La réponse à cette nouvelle stratégie de développement urbain ne pourra être apportée qu'au travers d'une dynamique d'aménagement volontariste visant à équiper du foncier, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble structurées.

5.2 – L’EVALUATION DES BESOINS

□ L'évaluation des besoins en logements

Sur la base d'un taux d'occupation moyen de l'ordre de 3 à 3,5 personnes par logement et de la population prévisionnelle à l'horizon 2015, les besoins en logements sont évalués à environ **1500 à 2000 logements**.

□ L'évaluation des besoins en équipements scolaires

➤ ETAT ACTUEL

L'enseignement primaire et maternel

Si, depuis 1997, le nombre d'élèves a constamment augmenté, il a connu une baisse pour la rentrée 2003-2004. Les derniers chiffres de la rentrée 2005-2006 témoignent d'une relative stabilisation des effectifs scolaires.

Rentrées scolaires	1996	1997	1998	1999	2000	2004	2005	2006	2007
Nombre d'élèves	115	111	130	137	150	119	201	226	243

Source : Rectorat de la Guyane

Répartition des effectifs scolaires 2007-2008 :

- 150 élèves en classe primaire
 - 93 élèves en classe maternelle
- répartis en 10 classes.

L'enseignement secondaire

Actuellement, les enfants sont scolarisés dans les lycées de Cayenne et ceux de l'île de Cayenne et de Macouria.

➤ ETAT PROJETE

L'enseignement primaire et maternel

Une **approche tendancielle** de la dynamique démographique, soit un apport annuel d'habitants de 6 % tel que constaté au cours de la dernière période intercensitaire, nécessiterait de considérer l'effectif scolaire de Montsinéry-Tonnégrande à environ **550 élèves**, soit près de **350 élèves supplémentaires**, ce qui aurait nécessité la construction de **15 nouvelles classes**.

Or, pour répondre aux besoins réels identifiés à l'horizon 2010-2015, émanant de l'accroissement naturel de la commune de Montsinéry-Tonnégrande mais également des besoins issus de l'ensemble de l'agglomération cayennaise, soit environ 6 000 habitants supplémentaires, il sera nécessaire d'accroître l'offre en équipements scolaires afin d'accueillir environ **950 élèves supplémentaires**, atteignant l'effectif scolaire de plus d'un millier d'élèves, correspondant à environ **35 classes supplémentaires, soit 3 groupes scolaires supplémentaires**.

Plusieurs opportunités se dessinent dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble envisagées à court et moyen terme, et en particulier aux abords de la Savane de Montsinéry où il est prévu de compléter l'offre scolaire. A plus long terme, il peut également être envisagé la réalisation de nouveaux équipements scolaires dans le secteur de la Savane Marivat, dans la perspective de l'implantation de nouvelles zones de vie.

L'enseignement secondaire

Un collège devra à terme être réalisé. Il est programmé à proximité du bourg de Montsinéry, assurant ainsi une liaison fonctionnelle entre la future opération d'aménagement en entrée de ville et le bourg. L'implantation d'un collège dans ce secteur permettra également une logique d'accès au transport scolaire pour les enfants scolarisés – entre l'école existante et le groupe scolaire envisagé en entrée de ville.

Ce collège devrait accueillir entre **600 et 900 élèves** afin de répondre aux besoins.

□ **L'évaluation des besoins en surface à équiper ou à aménager**

Pour les logements, les surfaces à équiper dépendront des formes urbaines et des densités choisies. Il est préférable d'assurer une mixité des typologies de l'habitat afin de maintenir un équilibre urbain. Il s'agira d'offrir un large éventail de produits-logements afin de répondre à l'ensemble des besoins tout en veillant à économiser le foncier communal : soit un habitat de densité relativement forte de l'ordre de 30 logements/hectare, ainsi que, dans une moindre proportion, des densités plus faibles – inférieures ou égales à 10 logements/hectare -, plus particulièrement dans les zones dites « de campagne ».

En matière d'équipements la commune a établi une préfiguration de programme qui, outre les établissements scolaires, comprend :

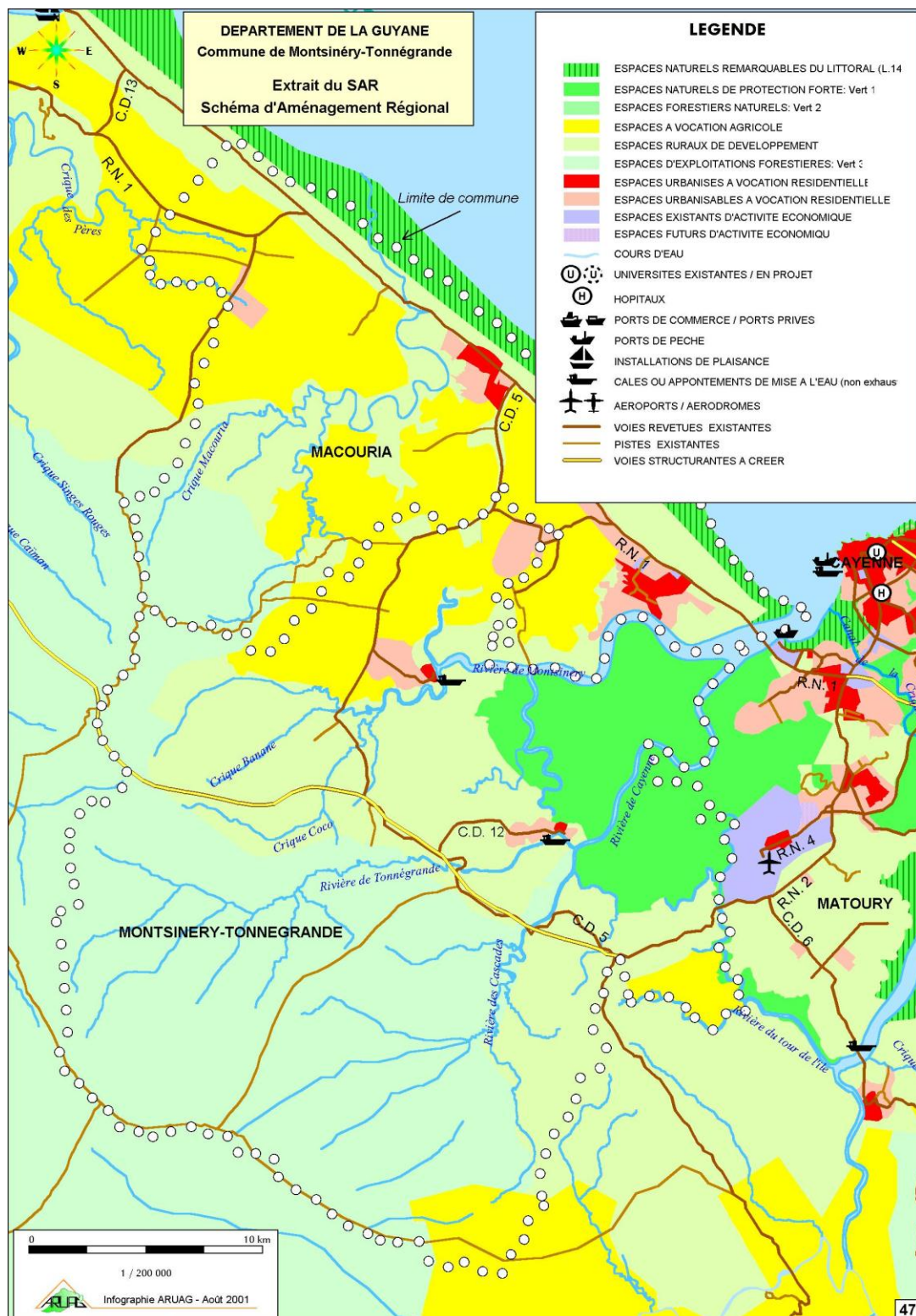
- un centre de secours,
- les services techniques,
- une halte garderie,
- des équipements sportifs, culturels et ludiques,
- ...
- un parcours de santé,
- des jardins publics / aires de jeux,

VI – L'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme

6.1 – L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPRA-COMMUNALE

□ Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR)

Le SAR, approuvé le 12 décembre 2000 par le Conseil Régional et le 2 mai 2002 par le Conseil d'Etat, mis en révision, est un document d'urbanisme, d'aménagement et de développement du territoire qui s'insère dans la hiérarchie des normes d'urbanisme. Assimilé aux prescriptions d'aménagement et d'urbanisme de l'article L.111-1, le schéma d'aménagement régional s'impose aux documents locaux d'urbanisme. Il convient toutefois de préciser que les orientations du SAR telles qu'applicables sur le territoire guyanais sont jugées obsolètes, d'où sa mise en révision.



Le SAR fixe les orientations fondamentales en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement, dans le respect des Lois d'Aménagement et d'Urbanisme.

➤ **LES ESPACES NATURELS**

Les espaces naturels de protection forte

Ils concernent "un réseau d'espaces et milieux naturels riches et variés qui demande à être conforté par un certain nombre de projets actuellement en concertation. Ils comportent, en outre, un certain nombre de villages ainsi que des écarts urbains ou ruraux. (...)"

Dans ces espaces, en dehors des villages et écarts, sont admis certains aménagements et équipement, sous réserve d'être compatibles avec l'objectif de protection écologique et paysagère du patrimoine naturel tels que ceux relatifs à la signalisation et l'information permettant une sensibilisation du public, les structures d'accueil et les points de rencontre et d'échanges destinés à l'éducation, à l'environnement, tout en permettant un développement du tourisme de nature, ainsi que la recherche scientifique, les chemins de randonnées et les sentiers de découverte et d'interprétation.

Sur le territoire communal de Montsinéry-Tonnégrande, le secteur du "Petit Cayenne" est un espace naturel de protection forte du SAR. Le zonage Naturel « N » doit être retenu.

➤ **LES ESPACES A VOCATION AGRICOLE, RURAUX ET D'EXPLOITATION FORESTIERE**

Les espaces à vocation agricole

Il s'agit de "zones ayant fait l'objet de morcellements. (...) leur définition répond essentiellement à leur situation au regard de la desserte et de leur facilité de mise en valeur.

La valorisation de ces espaces agricoles, leur très importante dimension et l'éloignement aux centres urbains qui en résulte nécessiteront, pour leur organisation et leur développement, la présence de pôles de proximité comportant les services de base indispensables à la population. (...)"

Dans ces espaces, en dehors des pôles de proximité, il est admis différents types de constructions ou d'installations dans le respect des sites et des paysages, tels que, notamment, les constructions à usage d'habitation liées à l'activité agricole, les constructions ou installations liées à des activités d'accueil touristiques, complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole, sous réserve de leur implantation en continuité des espaces bâtis existants.

A Montsinéry-Tonnégrande, les espaces agricoles du SAR s'étendent essentiellement au nord du territoire communal, sur une surface très importante. Si le caractère rural et agricole de la commune est avéré, il convient toutefois de mettre en œuvre un document d'urbanisme adapté permettant de répondre aux besoins estimés en logements, équipements, activités économiques, et d'assurer une répartition équilibrée entre les fonctions urbaines et économiques.

Les orientations du SAR en révision relatives à l'activité agricole ont été redéfinies, en étroite collaboration avec la DAF, afin d'identifier précisément les zones exploitées et les zones qui présentent effectivement un potentiel agronomique ; ces secteurs seront classés en zone agricole dans le présent PLU. La définition des zones agricoles de Montsinéry-Tonnégrande devra être établie en étroite collaboration avec la DAF et en compatibilité avec les orientations du SAR en vigueur.

Les espaces ruraux de développement

Les espaces ruraux de développement couvrent les secteurs où "l'agriculture et l'exploitation forestière peuvent revêtir un caractère plus traditionnel (...). Leur développement autour des bourgs de l'intérieur est favorable au maintien des populations.

(...) Il convient, sans nier la nécessité d'améliorer les conditions de vie des habitants et de permettre une augmentation de la population, de conserver ces témoignages d'une période pionnière." (urbanisme et habitat originaux adaptés aux matériaux locaux,...).

L'aménagement de ces espaces ruraux vise "à rattraper les retards constatés en terme d'infrastructures rurales dans divers domaines (...)" "Ces espaces peuvent enfin constituer un point fort pour le développement touristique et la conservation des savoir-faire traditionnels."

Dans ces espaces, sont autorisés l'implantation et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation, de services ou d'activités artisanales, notamment sous forme de hameaux-villages autour d'équipements communs afin de conserver l'ambiance rurale des lieux et de répondre à une demande de confort urbain à la campagne ; les aménagements liés à la mise en valeur de ces espaces ruraux en vue de leur fréquentation touristique, sous réserve que leur implantation ne portent pas atteinte à l'affectation agricole dominante et ne dénaturent pas les sites et les paysages.

Les espaces ruraux de développement du SAR s'étendent sur une vaste surface du territoire communal, au cœur de la commune et dans les secteurs Galion-Beauséjour et Savane Marivat. Dans ces secteurs, le projet communal vise en priorité au maintien de leur vocation rurale et agricole.

Les espaces d'exploitation forestière

"Ces espaces forestiers sont gérés par l'ONF avec un objectif de production durable du bois d'œuvre. (...) L'objectif est d'amplifier l'effort d'aménagement durable des forêts de production en réalisant des prospections préalables pour confirmer les potentialités de production des massifs à aménager, et pour repérer des sites d'intérêt écologique, touristique et patrimonial."

Dans ces espaces, sont autorisés les aménagements forestiers sous réserve que la vocation forestière de ces espaces ne soit pas remise en cause, l'exploitation forestière (cueillette sélective), la création et la réfection des infrastructures de desserte, les aménagements et installations touristiques intégrés à l'environnement, et les équipements d'accueil du public.

Les espaces d'exploitation forestière sont localisés sur les franges ouest et sud-ouest du territoire communal ; ils correspondront, dans le PLU, à un classement en zones naturelle et forestière (zonage défini en étroite collaboration avec l'ONF).

➤ **LES ESPACES URBANISÉS**

Les espaces urbanisés à vocation résidentielle

Ils correspondent aux espaces urbanisés des bourgs et des villages existants.
"La revitalisation de ces espaces implique, dans le cadre de projets et de stratégies urbaines préétablis, de combler un retard préoccupant en matière de services et d'environnement urbain (...) (réseaux de voiries, d'assainissement, de ramassage et de traitement des déchets, de traitement des eaux pluviales,...)"

Le SAR prescrit pour ces espaces urbains, leur revitalisation par un renforcement de l'armature urbaine organisée en réseaux, la réalisation de logements, d'équipements publics d'infrastructure et de superstructure, de services et d'activités afin de répondre aux objectifs de diversification des fonctions urbaines et de mixité sociale de l'habitat.

Les bourgs de Montsinéry et de Tonnégrande sont identifiés comme étant les espaces urbanisés à vocation résidentielle. A ce titre, ils seront classés en zone urbaine.

Les espaces urbanisables à vocation résidentielle

L'identification de ces espaces potentiellement urbanisables est destinée à permettre la mobilisation des capacités d'accueil nécessaires aux besoins en matière de logements et d'équipements pour les 15 années à venir. Ils nécessitent également une offre de proximité suffisante en terme d'équipements divers (scolaire, sportif, touristique, centre de soin), en poursuivant les objectifs de diversification des fonctions urbaines et de mixité sociale.

Ces espaces sont définis en continuité des centres urbains existants (bourgs de Montsinéry et de Tonnégrande), et dans le secteur en mutation de Garin-Virgile-Carapa. Les besoins identifiés à l'échelle intercommunale ont conduit à conforter ces espaces.

❑ **Le SCOT en cours d'élaboration**

La communauté de communes du centre Littoral (CCCL) a délibéré le 17 décembre 2002 afin de prescrire l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale sur l'ensemble de son territoire. Le périmètre du SCOT, par arrêté préfectoral du 26 août 2002, intègre la commune de Montsinéry-Tonnégrande. Les documents d'urbanisme communaux doivent être compatibles avec le SCOT. Ces deux documents devant être produits de manière concomitante, les représentants de la CCCL ont été étroitement associés à la procédure de l'élaboration de PLU. L'emplacement des nouveaux pôles de vie à créer sur Montsinéry-Tonnégrande sera défini de façon conjointe. Ils concerneront principalement les bourgs et leurs extensions à court et moyen terme, et les secteurs de Savane Marivat et du Galion à plus long terme.

❑ **Les Schémas Directeurs relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement des eaux pluviales et usées**

Dans le cadre des compétences qui lui ont été confiées par les communes membres, la CCCL a été chargée d'élaborer :

- le schéma directeur de l'alimentation en eau potable,
- le schéma directeur de l'assainissement pluvial,
- le schéma directeur de l'assainissement des eaux usées.

Les prescriptions de ces documents seront prises en compte dans le règlement d'urbanisme et jointes au dossier de PLU.

❑ **La loi sur l'eau : Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Guyane**

En application de l'article 3 de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, le PLU doit être compatible avec les dispositions des SAGE et SDAGE.

Le SDAGE applicable sur l'ensemble du territoire de la Guyane a été approuvé en juin 2000. Ce document ne comporte pas de propositions localisées à l'échelle des communes mais présente des orientations générales pour l'ensemble de la Guyane. Il a pour rôle de définir des « orientations fondamentales » pour une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques. Ce document de planification s'impose aux décisions administratives relevant du domaine de l'eau et contribue à la définition des politiques et actions menées par l'ensemble des acteurs intervenant dans ce domaine.

Les quatre orientations fondamentales sont les suivantes :

- **eau et santé** : faire de la santé publique une priorité pour la politique de l'eau (suivi et actions sanitaires, alimentation en eau potable, lutte contre les pollutions domestiques, assainissement) ;
- **usage de l'eau** : valoriser les usages économiques et durables de l'eau (prévention des impacts de l'agriculture, lutte contre les pollutions industrielles et minières, sécurisation du transport fluvial, développement durable de l'écotourisme) ;
- **les milieux aquatiques** : respecter l'intégrité patrimoniale et le fonctionnement des milieux aquatiques (inventaire, surveillance et protection des milieux aquatiques, les eaux superficielles, les zones humides, les eaux souterraines, le littoral) ;
- **communication** (mise en œuvre d'une politique de communication spécifique, mise en place de formations, responsabilisation de tous les acteurs).

6.2 - LA PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les dispositions du PLU ne devront pas faire obstacle aux servitudes d'utilité publique dont les éléments seront annexés à ce présent document :

- AC1 inscrit : servitude de protection des monuments historiques – Eglise de Montsinéry
- A5 : servitude de protection des canalisations publiques d'eau et d'assainissement – Lagune de Montsinéry
- AS1 : périmètre de protection des eaux destinées à la consommation humaine – protection du périmètre de captage de Montsinéry
- I4 : canalisations électriques – ligne 90 KV Montsinéry-Tonate
- PT1 : transmissions radioélectriques (protections contre les perturbations électromagnétiques) – Aéroport de Rochambeau
- PT2 : transmissions radioélectriques (protections contre les obstacles)
 - Aéroport de Rochambeau
 - Radio-balise du Galion – installations de navigation et d'atterrissage (protection)
 - Station de Montsinéry
 - Station de Tonnégrande
- T5 : servitude aéronautique de dégagement – aéroport de Rochambeau

D'autres servitudes ont été prises en compte dans l'élaboration du zonage et de ses règles d'urbanisme :

- S DOM 1 : libre passage de 10 mètres en bordure des cours d'eau dans l'intérêt des services administratifs – interdiction d'extraire à moins de 11,70 mètres de la limite des fleuves et rivières, des terres, sables et autres matériaux
- Sécurité publique : Plan d'exposition aux bruits – aéroport de Cayenne-Rochambeau
- INT1 : Cimetière – interdiction de construire dans un périmètre de 100 mètres autour des nouveaux cimetières

SECTION II - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Article R123-2-1 du code de l'urbanisme :

"Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

(...)

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution (...)"

La situation géographique

Le climat

Les espaces naturels

Le patrimoine naturel et le paysage

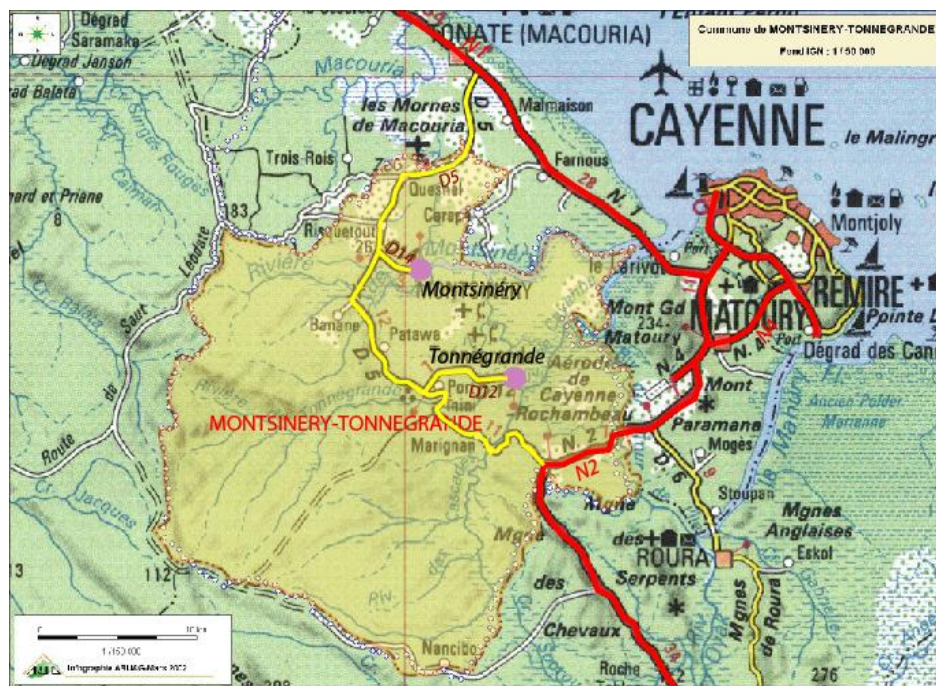
Le patrimoine bâti

Les enseignements du diagnostic territorial préalable

I – LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Montsinéry-Tonnégrande est située à 34 km au sud-ouest de Cayenne (par la RN 1 et la RD 5). Son territoire est limité au nord par la commune de Macouria, à l'ouest par Kourou, au sud par Roura, et à l'est par la commune de Matoury.

Le territoire communal, couvre globalement le bassin versant de la rivière de Montsinéry et de ses affluents, limité au nord à la confluence avec la rivière de Cayenne. La surface de la commune serait ainsi de 74 500 hectares selon certains documents qui intègrent de vastes surfaces en eau. Toutefois, il semble que la surface réelle soit de 62 704 hectares (source cadastre).



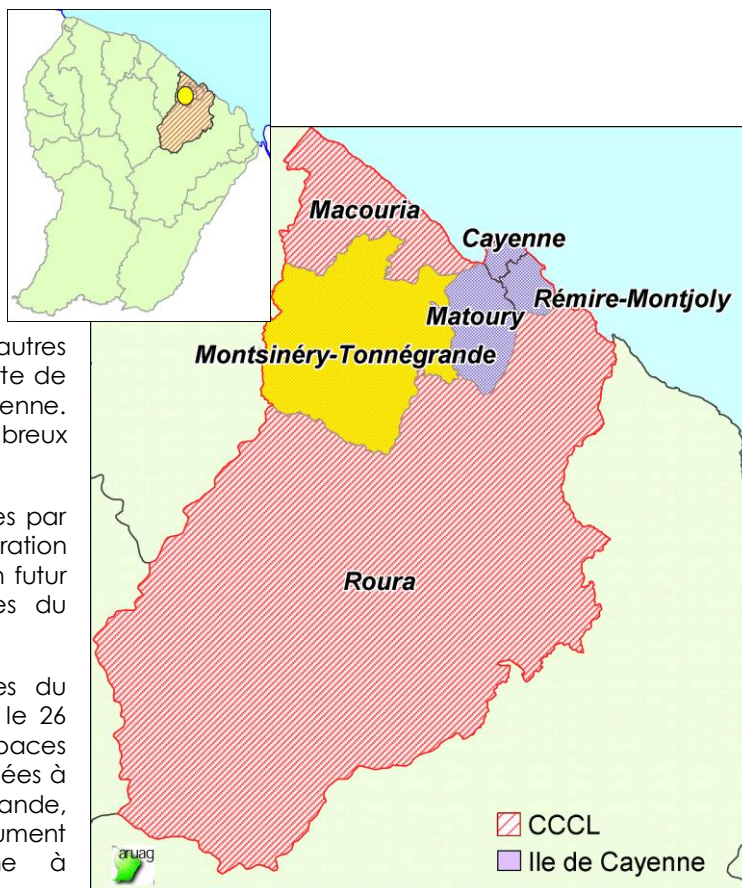
1.1 - LE CADRE INTERCOMMUNAL

La commune de Montsinéry-Tonnégrande fait partie des six communes de la CCCL (Communauté de Communes du Centre Littoral), créée par arrêté préfectoral du 9 juin 1997.

Même si elle représente moins de 2% de la population intercommunale et 12% de sa superficie totale, elle constitue, avec les deux autres communes rurales (Macouria et Roura), une sorte de "ceinture agricole" autour de l'île de Cayenne. Véritable réserve foncière, elle attire de nombreux pluriactifs.

Par ailleurs, au regard des difficultés rencontrées par les communes de l'île de Cayenne – saturation foncière, pression immobilière – elle constitue un futur pôle stratégique d'accueil pour les ménages du territoire centre littoral.

Le SCOT de la Communauté de Communes du Centre Littoral, dont le périmètre a été arrêté le 26 août 2002, a permis de déterminer des espaces stratégiques de développement pour les 20 années à venir. La commune de Montsinéry-Tonnégrande, étroitement associée à l'élaboration de ce document de planification intercommunale, s'attache à respecter les orientations du futur SCOT.



II – LE CLIMAT

La commune subit le climat équatorial spécifique de la Guyane. Les dérapages annuels de la Z.I.C (Zone Intertropicale de Convergence) induisent une alternance entre deux saisons relativement marquées :

- une saison sèche d'août à novembre,
- une saison des pluies de décembre à juillet, entrecoupée par une saison plus sèche dénommée « le petit été de mars ».

Ne disposant pas de données climatiques relatives à la commune, nous avons repris des éléments émanant de la station toute proche de Rochambeau.

2.1 - LES PRECIPITATIONS

A Rochambeau avec des moyennes annuelles comprises entre 3 500 et 3 800 mm/an, la région connaît de fortes précipitations à variations annuelles importantes.

Les mois de mars, avril et mai supportent une forte concentration des pluies (42 à 48%).

Il semblerait que la partie Ouest de la commune soit un peu moins arrosée en raison de l'absence de reliefs.

2.2 - LES TEMPERATURES

Les températures ne varient guère et avoisinent en moyenne 26° (moins de 2° d'amplitude annuelle). Les écarts diurnes sont de l'ordre de 10°.

2.3 - L'HUMIDITE

Le taux d'humidité est fort et à peu près constant le long de la Z.I.C, soit 80 % en octobre et 90 % en mai.

2.4 - LES VENTS

Les vents fluctuent en fonction de la position de la Z.I.C :

- Z.I.C au Nord : vents dominants Est-Nord-Est,
- Z.I.C au Sud : vents dominants Est-Sud-Est.

Il existe cependant des variations directionnelles dans les vallées, selon l'orientation des cours d'eau. Les vents restent en général très modérés (vitesse moyenne de 3,2 m /s) et exceptionnels (30 à 35 % du temps).

III – LES ESPACES NATURELS

3.1 - LE RELIEF

Montsinéry-Tonnégrande est une commune pré-littorale qui présente un relief peu accentué. Les altitudes décroissent depuis les formes collinaires au sud-ouest (sommet entre 50 et 100 mètres), jusqu'aux plaines au Nord 0 à 10 mètres). Il s'agit de la plaine côtière.

▣ Les terres basses marécageuses

Les terrains bas marécageux, sont périodiquement inondés par une eau saumâtre lors des hautes marées qui avancent très profondément à l'intérieur des terres. Ces zones marécageuses s'étendent le long des rivières et criques.

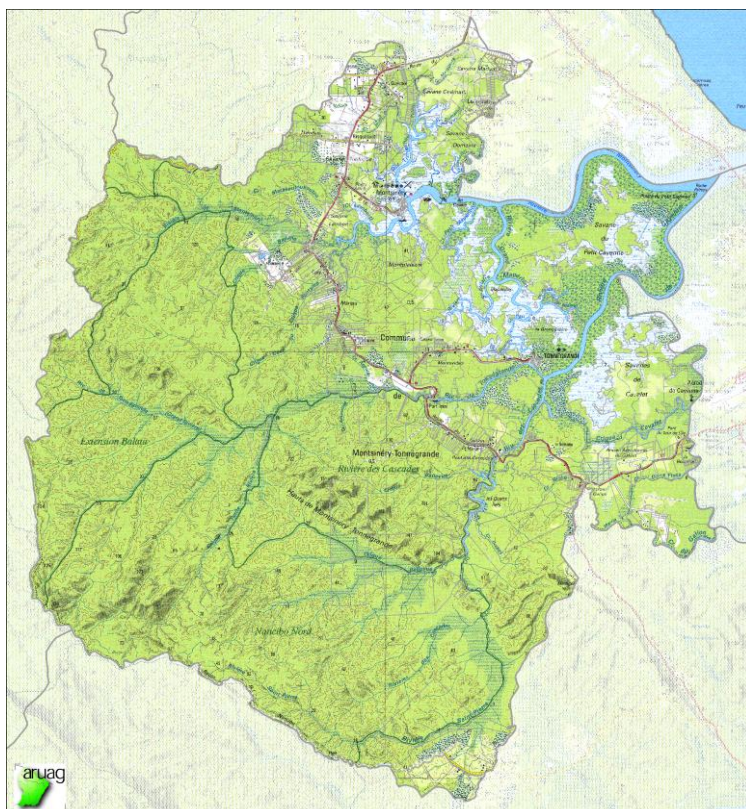
▣ Les terres basses plus sèches

Issues de la plaine côtière ancienne, elles sont formées des barres pré-littorales constituées de terrains métamorphiques, recouverts localement de sables fins et argileux.

Ces zones sub-horizontales exondées en saison sèches, sont inondées en période de fortes pluies par les cours d'eau : les criques débordent.

▣ Les zones collinaires

Les collines, régulières aux pentes convexes et aux sommets arrondis (structure en écorce d'orange), sont séparées par des talwegs à fond plat dont l'altitude dépasse rarement 50 mètres.



3.2 – LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

□ Les Zones Humides

Le territoire communal, à l'instar de l'ensemble guyanais, est parcouru par un faisceau dense de criques et de rivières. Le réseau hydrographique est orienté vers le nord et se termine par un estuaire à la limite de la commune.

De morphologie régulière, il est constitué par le bassin versant de la rivière de Montsinéry (265 km²) et par celui des rivières de Tonnégrande et des Cascades (480 km²).

	Surface du bassin versant	Longueur	Débit
Rivière de Montsinéry	265 km ²	40 km	400-500 l/s*
Rivière de Tonnégrande	480 km ²	50 km	2000 à 2 500 l/s*
Rivière des cascades	(même bassin versant, confluence des deux Rivières)		500 à 600 l/s***

* Débit d'étiage au début du mois d'octobre à 4 km en amont de la RD5.

** Débit d'étiage au début du mois d'octobre à 5 km en amont de la RD5.

*** Débit d'étiage au début du mois d'octobre à plus de 10 km en amont du pont de la RD5.

Les rivières navigables dans leur cours inférieur ont été longtemps utilisées pour assurer les liaisons fluviales :

- Cayenne-Montsinéry par la rivière de Montsinéry ;
- Cayenne-Tonnégrande par la rivière de Cayenne ;
- Montsinéry-Tonnégrande par le canal de l'Ecluse (cet itinéraire n'est plus fréquentable qu'à marée haute).

Petit Cayenne, la Carapa, la crique Patate, Port Inini, les Cascades, le Tour de l'Île sont des secteurs accessibles par voie d'eau mais elles sont actuellement encombrées.

La rivière de Montsinéry est le seul secteur de Guyane qui dispose d'un gisement important d'huîtres de Palétuviers. Cette rivière draine environ 200 km² de forêt basse et de savane humide, et est essentiellement bordée de Palétuviers rouges.

On trouve ces huîtres dans la partie centrale de la rivière : dans le haut du grand Mapéribo, dans le petit Mapéribo, dans la crique Grenouillet, entre le village de Montsinéry et la crique Thoulouse et à l'intérieur de la crique Thoulouse.

Les estuaires des fleuves Montsinéry et Cayenne forment un espace écologique remarquable « la savane du Petit Cayenne ». Cet écosystème est en étroite liaison avec la partie fluviale du massif du Mont Grand Matoury, sur la rive droite du Cayenne.

"La savane du Petit Cayenne" est située au sein d'une vaste zone de mangrove, qui s'étale entre quatre communes (Cayenne, Macouria, Matoury et Montsinéry-Tonnégrande), est une ressource halieutique non négligeable.

Elle est identifiée comme espace remarquable du littoral au Schéma d'Aménagement Régional de la Guyane.

Tous les secteurs concernés par des écosystèmes fragiles et notamment les zones humides aux abords des criques ou de la rivière de Cayenne devront être classés en zones naturelles à préserver dans le présent document.

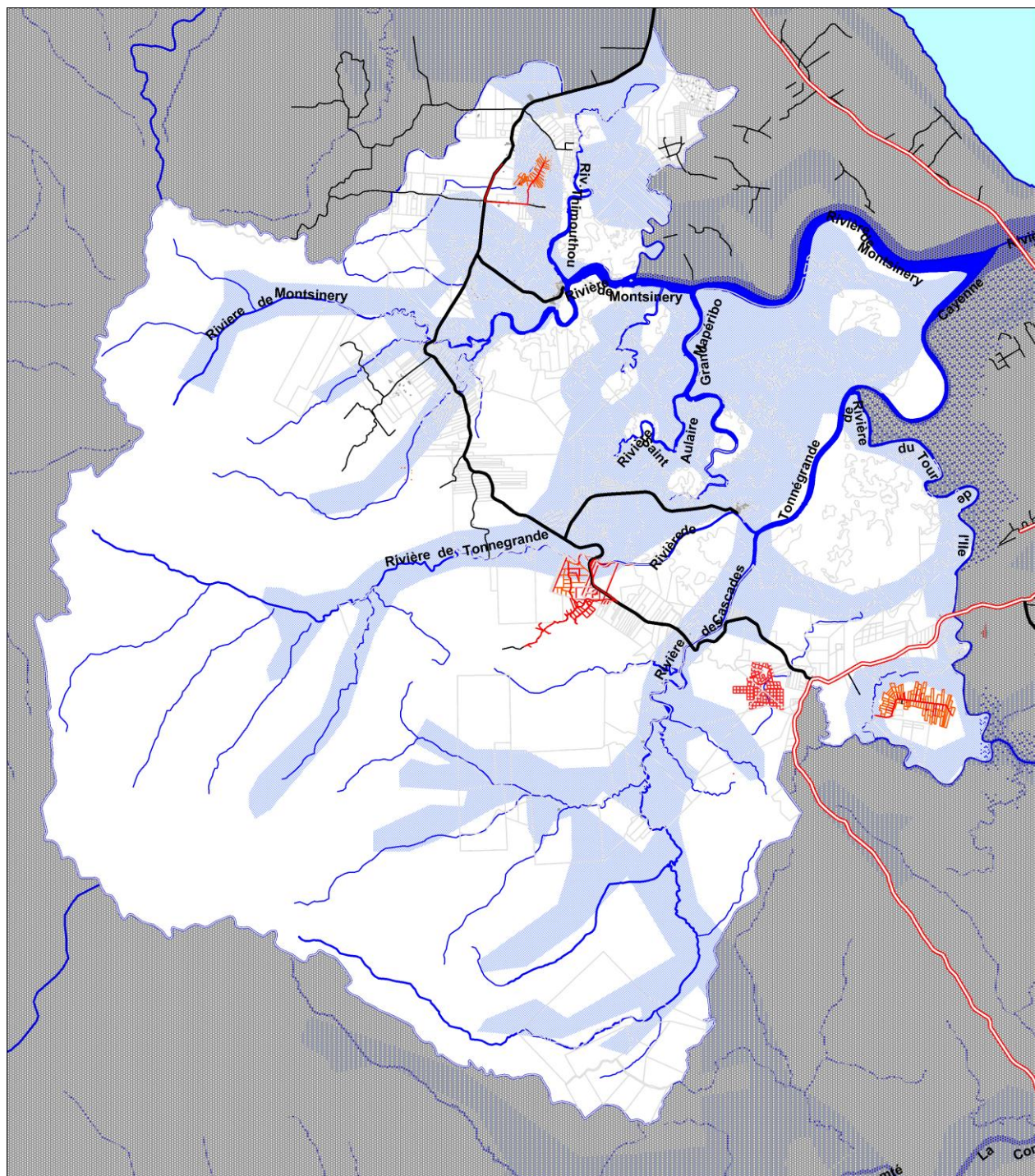
□ Le risque d'inondation

La commune de Montsinéry-Tonnégrande ne dispose pas de Plan de Prévention des Risques. Toutefois, l'atlas des zones inondables identifie les secteurs pouvant être soumis au risque d'inondation.

Document informatif, l'Atlas des zones inondables concerne les cours principaux des rivières ainsi que les zones d'expansion et d'affluents secondaires aux abords du littoral et des routes principales.

La définition des différentes zones du document d'urbanisme devra être établie en fonction des éléments de connaissance dont dispose la commune.

Toutefois, des préconisations seront proposées à court terme pour conditionner 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 / début 2009.



3.3 – LES ESPACES FORESTIERS

Les espaces forestiers couvrent près de 48 000 hectares, soit la majeure partie du territoire communal. On peut en identifier deux types :

□ Les forêts primaires

- la forêt marécageuse « pinotière » :

elle est assez pauvre en espèces. Les palmiers de 25-30 mètres y sont dominants. Dans les pri-pri, les palmiers bâches émergent d'une végétation très dense de quelques mètres de haut.

- la forêt de terre ferme sur sol argileux :

la richesse de la flore, la dispersion extrême des individus d'une même espèce, l'enracinement très superficiel des arbres en sont les principales caractéristiques. Sous une voûte qui culmine entre 30 et 50 mètres et qui limite la luminosité par sa densité, le sous bois est relativement dégagé.

Les extensions urbaines proposées dans le PLU n'impliquent aucune déforestation dans les forêts primaires.

□ Les forêts anthropiques

C'est le domaine de la forêt secondaire où l'action de l'homme s'est exercée. Les abattis ont laissé la place à une forêt dégradée, basse, très broussailleuse, formée d'espèces peu variées.

□ La gestion forestière

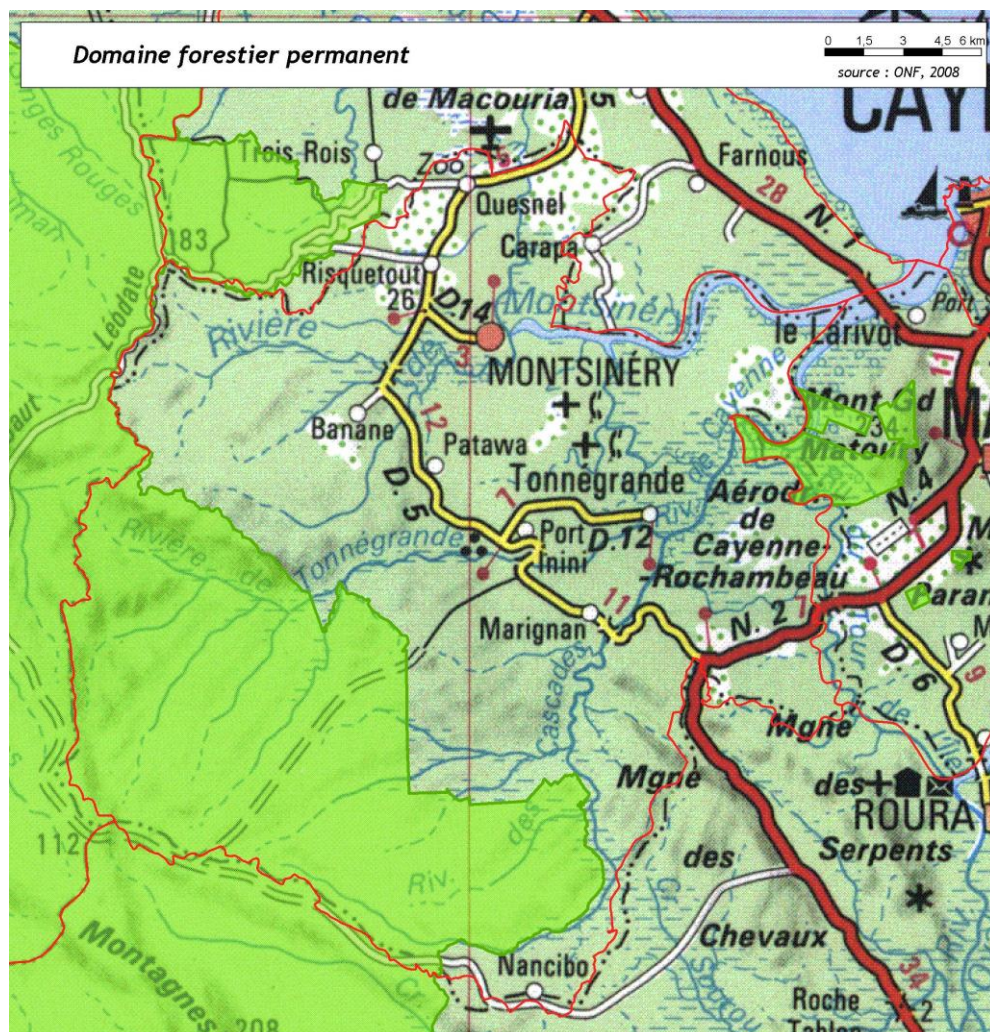
La loi forestière (ordonnance n°2005-867) portant actualisation et adaptation du droit domanial, du droit foncier et du droit forestier applicable en Guyane, apporte une garantie de gestion durable des forêts par l'application du régime forestier.

Le régime forestier est un ensemble de règles de bonne gestion qui s'applique aux forêts de l'Etat et des collectivités. Il se traduit par :

- Une protection juridique accrue de la forêt,
- Une surveillance et une gestion assurée par un établissement public spécialisé, l'ONF,

Une mise en valeur rationnelle et planifiée des ressources forestières dans le cadre de l'aménagement forestier. L'aménagement est le document qui organise, dans l'espace et dans le temps, les activités en milieu forestier et planifie les travaux indispensables à la mise en œuvre de certaines activités (exploitation forestière, recherche scientifique, accueil du public ...).

Sur la commune l'espace forestier permanent qui bénéficiera du régime forestier couvre une surface d'environ 25 000 hectares. Une partie de la forêt dite de Balata (environ 5000 hectares) perd sa vocation d'espace forestier pour devenir une zone de développement agricole.



IV - LE PATRIMOINE NATUREL ET LE PAYSAGE

La commune de Montsinéry-Tonnégrande n'est dotée à ce jour d'aucune mesure de protection environnementale forte. Toutefois, afin de pérenniser la protection du massif forestier de la rivière des Cascades, la mise en place d'un arrêté de biotope a été envisagé. Il couvrirait tout ou partie de l'actuelle forêt aménagée gérée par l'ONF.

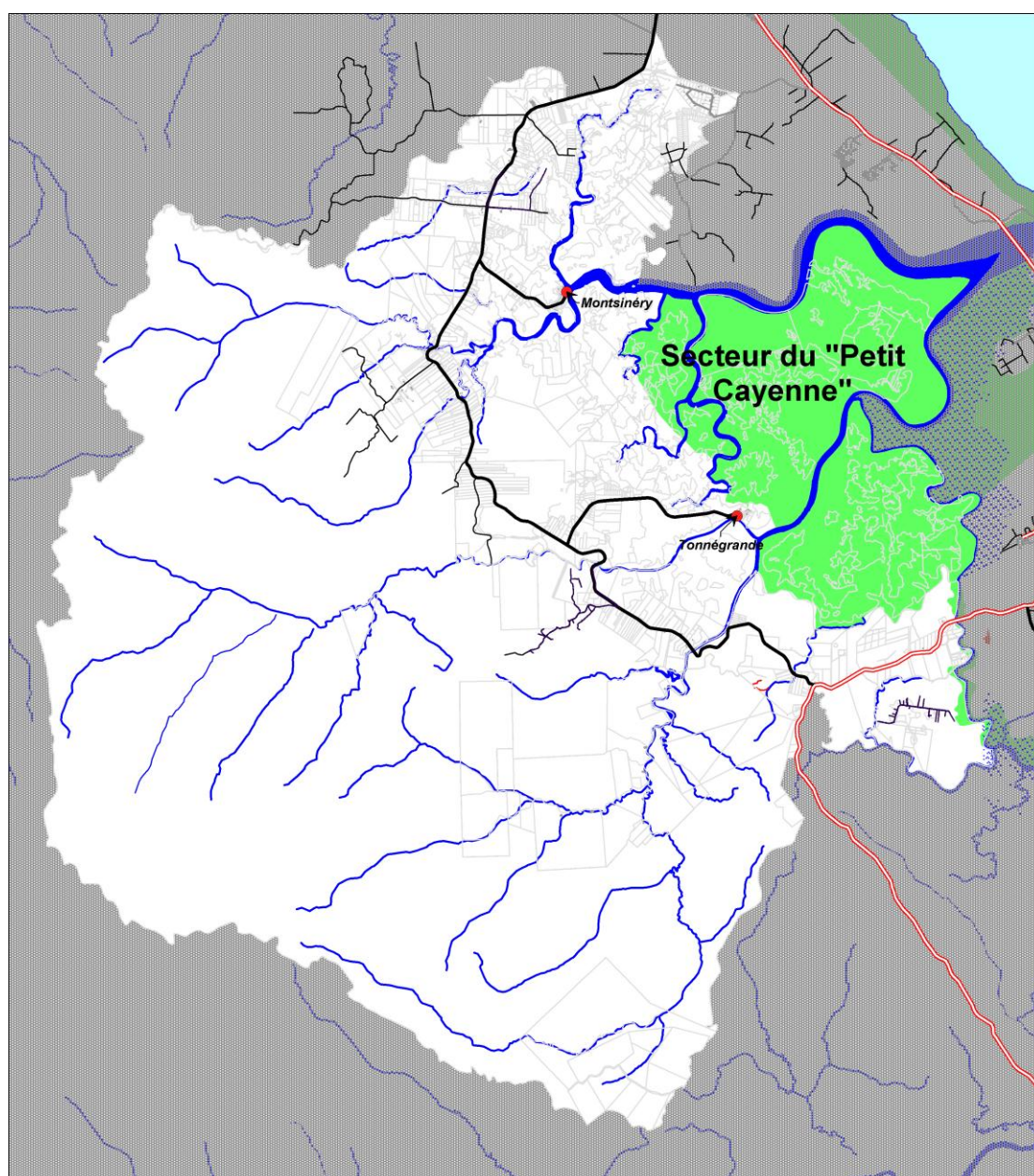
Elle ne dispose également pas de sites naturels classés ou inscrits.

4.1 – LE SECTEUR DU "PETIT CAYENNE", ESPACE NATUREL DE PROTECTION FORTE DU SAR

Le secteur du « Petit Cayenne », constitue un ensemble naturel exceptionnel et est reconnu dans le SAR comme un espace naturel de protection forte.

Les espaces naturels de protection forte concernent un réseau d'espaces et milieux naturels riches et variés qui demande à être conforté par un certain nombre de projets actuellement en concertation.

Ce secteur, identifié aussi comme lieu de ressource pour la pêche crevettière et ostréicole, est classé en zone naturelle dans le PLU.



4.2 – LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

Plusieurs secteurs de la commune de Montsinéry-Tonnégrande ont été retenus dans l'inventaire faunistique et floristique des ZNIEFF.

Les ZNIEFF ont pour objectif d'informer les décideurs sur la présence et la valeur du patrimoine naturel de leur territoire. Elles ont une valeur informative et sont dépourvues d'effet contraignant, notamment vis à vis du PLU. Les ZNIEFF sont donc un outil de connaissance du patrimoine naturel basé sur un inventaire scientifique des espaces naturels sensibles et des habitats des espèces rares ou menacées.

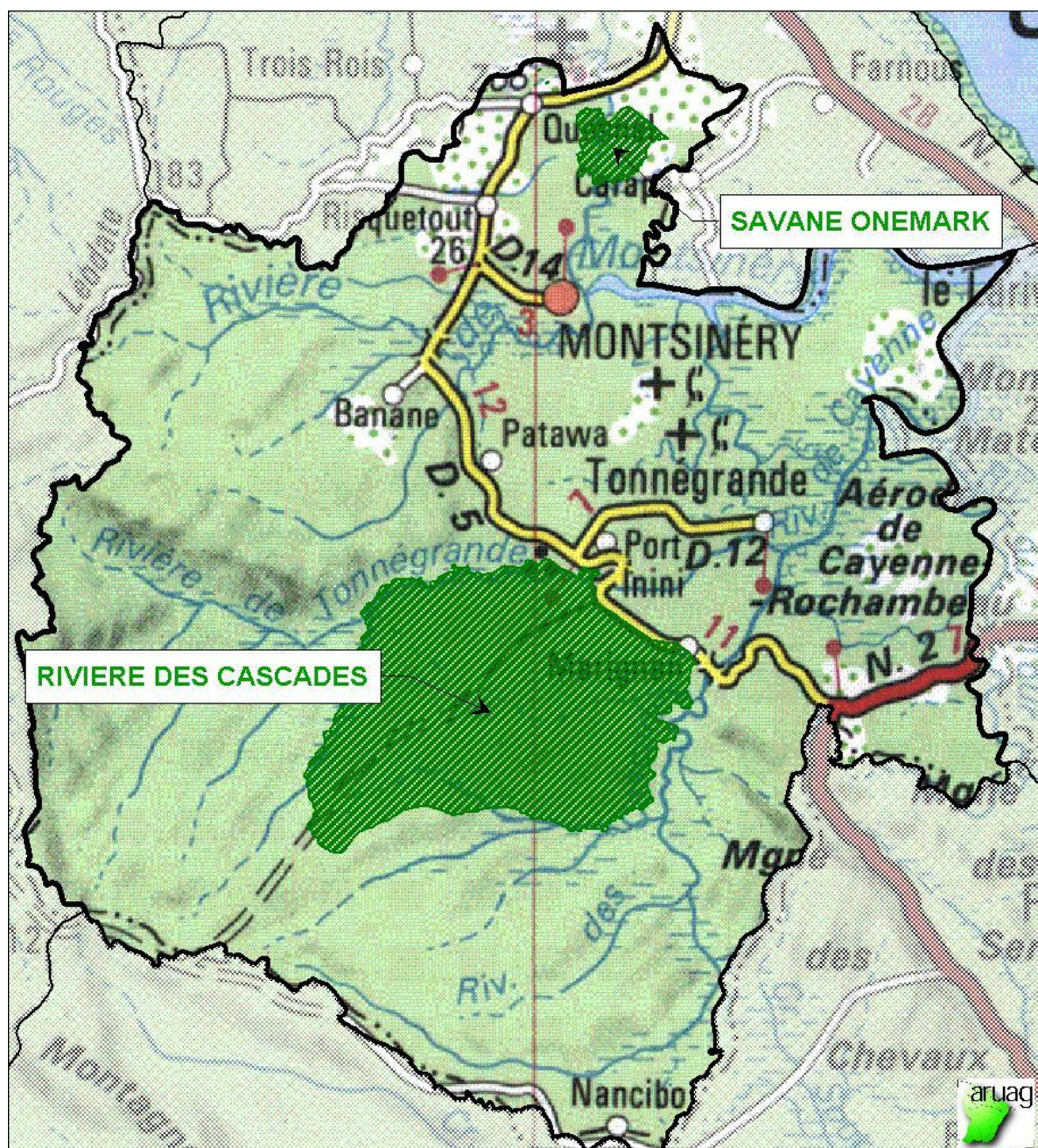
On distingue deux types de zones :

Les ZNIEFF de type I correspondent à un ensemble écologique homogène d'espèces ou de milieux rares et remarquables.

Les ZNIEFF de type II contiennent des milieux naturels formant un grand ensemble possédant une cohésion élevée et des potentialités biologiques importantes.

Sur la commune de Montsinéry-Tonnégrande, deux ZNIEFF de type II ont été identifiées :

- la savane Onemark,
- la rivière des cascades.



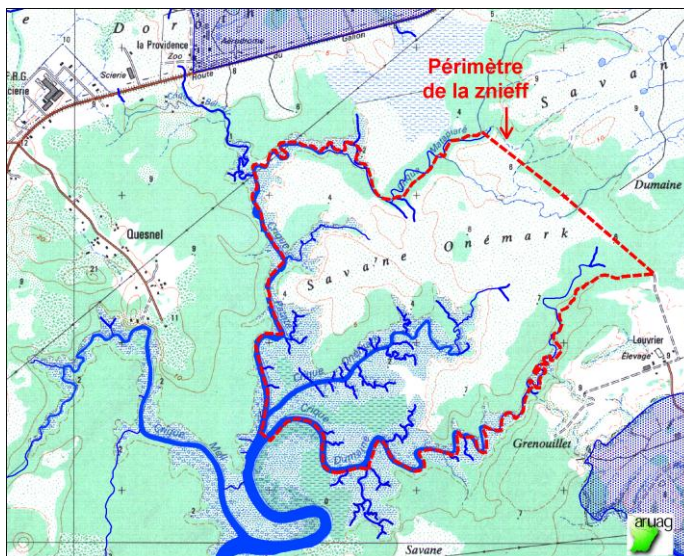
□ La savane Onemark (ZNIEFF de type 2)

La ZNIEFF de la Savane Onemark, se situe à l'est de la route départementale 5, au sud de Tonate-Macouria.

Elle fait partie de l'ensemble des savanes sèches littorales de Guyane, principalement localisées entre Cayenne et Organabo dans la plaine côtière ancienne.

Il s'agit d'une savane herbacée dominée par les Cypéracées et les Poacées, intacte de toute dégradation anthropique, incluse et parsemée de massifs forestiers littoraux. Elle est marquée par un important réseau hydrographique qui la ceinture : Crique Matapiaré au nord, Crique Patate à l'ouest et Crique Dumaine au sud. Le réseau hydrographique, malgré son éloignement, est soumis à l'influence des marées. Aussi, la forêt marécageuse qui borde ces cours d'eau est-elle constituée de mangroves. Il pourrait s'agir d'ailleurs ici du seul site connu en Guyane accueillant les 5 espèces existantes de palétuviers.

Dans cette ZNIEFF, l'imbrication de nombreux milieux (eau libre, mangrove, forêt littorale, lisière et savane sèche herbacée et arbustive) génère une importante biodiversité.



La savane herbacée et arbustive accueille un cortège d'oiseaux caractéristiques avec notamment plusieurs espèces patrimoniales du fait de leur lien étroit avec le biotope.

D'une manière générale, la faune de la mangrove est relativement riche. Cette formation, avec les racines échasses qui la caractérisent, constitue dans la zone de la Crique Patate un site important pour les populations d'Huîtres de palétuviers, *Crassostrea rhizophorae*, se raréfiant sur les zones estuariennes de Guyane. Le réseau hydrographique présente également un intérêt ichtyologique. Certaines espèces de poissons sont indicatrices de l'influence marine. Soulignons la présence de *Synbranchus marmoratus*, espèce patrimoniale, ainsi que *Dominator cf. maculatus*, une espèce nouvelle pour la Guyane. A noter encore qu'on y trouve régulièrement le Raton-crabier, *Procyon cancrivorus*.



Savane Onemark - F. Renoux

L'extension possible des concessions agricoles dans ce secteur représente un facteur potentiel d'altération de l'écosystème.

La zone de la Crique Patate est par ailleurs un site récréatif très prisé, présentant un caractère paysager original avec un large bassin rocheux alimenté par la crique.

Le PLU devra s'assurer d'un classement en zone naturelle de la savane Onemark pour assurer sa préservation. Il pourrait par ailleurs être envisagé un zonage spécifique pour promouvoir les activités ludiques du site de la crique Patate.



Bassin rocheux de la crique Patate - F. Renoux

□ La rivière des cascades (ZNIEFF de type 2).

La ZNIEFF de la Rivière des Cascades, située à une cinquantaine de kilomètres au sud-ouest de Cayenne, est constituée de deux demi-bassins versants : celui de la rivière des Cascades sur sa rive gauche et celui de la Rivière de Tonnégrande sur sa rive droite.

Le massif forestier couvre une juxtaposition de collines pentues dont l'altitude oscille en moyenne entre 70 et 100 mètres et culmine à 127 mètres. La forêt marécageuse et les mangroves d'une extension limitée bordent les Criques Bellevue et Petite Rivière.

La forêt présente un faciès de forêt primaire de terre ferme de basse altitude riche en espèces végétales rares ou endémiques. En effet, 7 espèces rares à l'échelle du département y ont été recensées dont une fougère (*Saccoloma elegans chartaceum*) qui n'avait plus été collectée en Guyane depuis le début du siècle, et un cactus (*Selenicereus sp.*) rencontré qu'occasionnellement. Six espèces endémiques ont également été observées dont plusieurs espèces patrimoniales : citons pour exemple, *Calathea erecta* (Marantacée), *Swartzia leblondii* (Caesalpiniacée) et *Miconia oldemanii*, une Mélastomatacée connue uniquement dans les Montagnes de Kaw et de Cacao. En outre, la présence en abondance du Palmier *Astrocaryum sciophyllum* dont la croissance lente fait de cette espèce un bon indicateur du milieu naturel, témoigne du bon état de conservation de cette forêt.

D'un point de vue faunistique, le site présente une avifaune aquatique diversifiée avec un cortège d'espèces caractéristiques des milieux ripicoles. Parmi elles, de nombreuses sont patrimoniales : l'Anhinga d'Amérique, *Anhinga anhinga*, le Courlan brun, *Aramus guarana*, le Héron cocoi, *Ardea cocoi*, le Canard musqué, *Cairina moschata*, le Savacou huppé, *Cochlearius cochlearius*, la Buse échasse, *Geranoospiza caerulescens*, l'Ibis vert, *Mesembrinibis cayennensis*, le Grébifoulque d'Amérique, *Heliornis fulica*, le Râle gris, *Rallus longirostris*.

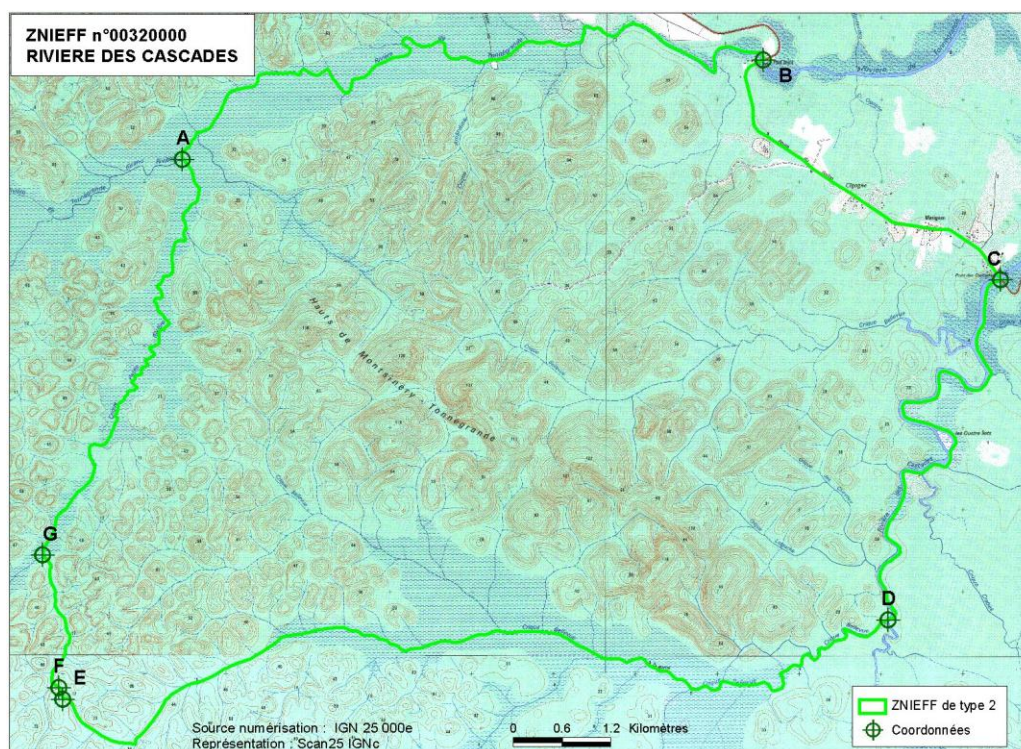
Concernant les reptiles, le Lézard caïman, *Crocodylus amazonicus*, et la Tortue Matamata, *Chelus fimbriatus* ont été recensés dans cette forêt humide. Le statut de ces espèces à affinité amazonienne reste imprécis à l'ouest de l'île de Cayenne.

Les premiers inventaires de poissons révèlent un peuplement caractéristique des zones aval des bassins guyanais, avec notamment 10 espèces patrimoniales.

Cette ZNIEFF est aussi désignée en forêt aménagée de l'ONF, la forêt de la Rivière des Cascades.

Si le massif forestier situé au sud de la ZNIEFF constitue une zone encore relativement préservée (un projet d'Arrêté Préfectoral de Biotope est en cours), il n'en est pas de même pour la partie nord qui porte les traces d'une pression anthropique qui a commencé à dégrader. L'implantation de carbetts et de vastes abattis, la création de piste, une pression de chasse importante sont autant d'éléments qui menacent son intégrité.

Le projet de captage sur la rivière de Tonnégrande n'a pas été retenu par la CCCL. Il demeure toutefois une ressource potentielle de la CCCL (long terme).



V - LE PATRIMOINE BATI

5.1 – DONNEES INTRODUCTIVES

□ *Recensement, protection, opérations d'archéologie préventive et mise en valeur du patrimoine*

La mission réglementaire de l'Etat (ministère de la culture /DRAC/ SRA) est de recenser le patrimoine archéologique et de le protéger grâce aux prescriptions et avis qu'il émet au regard de l'arsenal juridique à sa disposition (cf. en annexe, les éléments concernant la réglementation archéologique et son application).

Dans le cadre de la loi d'archéologie préventive de 2001, modifiée en 2003 et 2004, la DRAC peut décider d'engager des recherches archéologiques préventives sur les terrains susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés. Elle s'appuie aussi sur la loi de 1941 (archéologie) et de manière marginale sur la loi de 1913 (Monuments historiques), toutes intégrées dans le Code du Patrimoine (20 février 2004).

La DRAC peut également soutenir (expertise, participation à certains financements) les projets de valorisation qui sont proposés par les maîtres d'ouvrage (propriétaires en général), s'ils sont conformes à la politique archéologique nationale (compétence du Ministre de la culture) et régionale (compétence du Préfet / DRAC).

□ *Recensement et protection du patrimoine archéologique*

Les données de "la carte archéologique de Guyane", élément régional de la "carte archéologique nationale" donnent un premier élément de réflexion pour fonder cette politique.

Cependant, le premier état de la "carte archéologique de la Guyane" qui est alimentée de manière continue, est seulement un pré inventaire de toutes les données disponibles et extrêmement incomplet. Il reflète seulement pour l'instant la forte densité de sites archéologiques dans les zones étudiées par les archéologues, soit, au moins un site archéologique au km², estimation qui peut être transposée à toute la Guyane, compte tenu du fait que ces estimations ont été vérifiées ponctuellement dans toute la région. Faute de temps, ces données n'ont pas toutes été précisées et les fiches de sites et cartes de localisation intègrent parfois des sites déjà détruits (mais dont l'information ne doit pas disparaître), aussi bien que des sites localisés de façon imprécise ou de simples "indices de sites".

L'expertise des gisements figurant dans ce pré inventaire est donc indispensable avant utilisation de ces données. Du fait de leur nombre (plus de 1500 sites enregistrés à ce jour) cette expertise ne peut être réalisée par la DRAC que sur des projets individualisés.

D'autre part, dans le contexte géographique guyanais (climat, végétation, acidité des sols, quasi absence de matériaux pérennes (pierre) pour les constructions,...) la plupart des sites archéologiques sont trop dégradés pour être valorisés in situ (à l'exception en particulier, des sites d'art rupestre, des abris funéraires, des cimetières d'urnes funéraires, des vestiges de quelques habitations coloniales des XVII^e et XVIII^e siècles, des forts). Leur valeur est donc presque exclusivement scientifique, en tant que source de connaissance de l'histoire du peuplement de la Guyane et de l'Amérique, de l'histoire des hommes et de leur environnement. Leur exploitation relève de la recherche archéologique, menée par des archéologues autorisés par arrêté préfectoral.

Certains sites archéologiques justifiant une conservation in situ en raison de leur intérêt historique ou scientifique et de leur bon état de conservation, ont déjà bénéficié d'un classement ou d'une inscription parmi les monuments historiques.

□ *L'archéologie préventive*

La sauvegarde des connaissances pour les nombreux autres sites, connus ou inconnus, est assurée par la réglementation qui soumet à l'avis de la DRAC les grands travaux d'aménagement (travaux soumis à étude d'impact, ZAC, ...) ainsi que les travaux dépendant du code de l'urbanisme, en application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et à son décret d'application n°2002 - 89 du 16 janvier 2002 (article 1^{er} et 59).

□ Mise en valeur du patrimoine archéologique

Plusieurs projets de valorisation de sites ont été financés en investissement ces quinze dernières années, dont très peu ont perduré, faute de gestion au quotidien.

Il semble donc opportun de réorienter toute politique de soutien à la valorisation de sites archéologiques vers des projets témoignant dès l'origine d'une volonté municipale (proposition approuvée par délibération du conseil municipal concerné) et porté par un gestionnaire.

A l'expérience, il s'avère en effet que les habitants connaissent souvent très bien les sites représentatifs de leur patrimoine et qu'ils adhèreraient plus facilement à des actions qui partiraient de leurs propositions, même si elles doivent être réorientées pour des raisons diverses de faisabilité, opportunité....

Il convient d'autre part d'admettre en préalable qu'un projet de valorisation de site archéologique est porteur de développement culturel, d'identité et de cohésion sociale mais qu'il ne s'agit pas, dans la quasi totalité des cas à l'échelle de la Guyane, d'un projet économiquement rentable, hormis dans une certaine mesure au regard des effets induits.

Pour cet ensemble de raisons, la réussite d'un projet nécessite que les modalités de gestion et de fonctionnement soient prévues et leur coût évalué aussi précisément que les investissements dès les premières phases de réflexion.

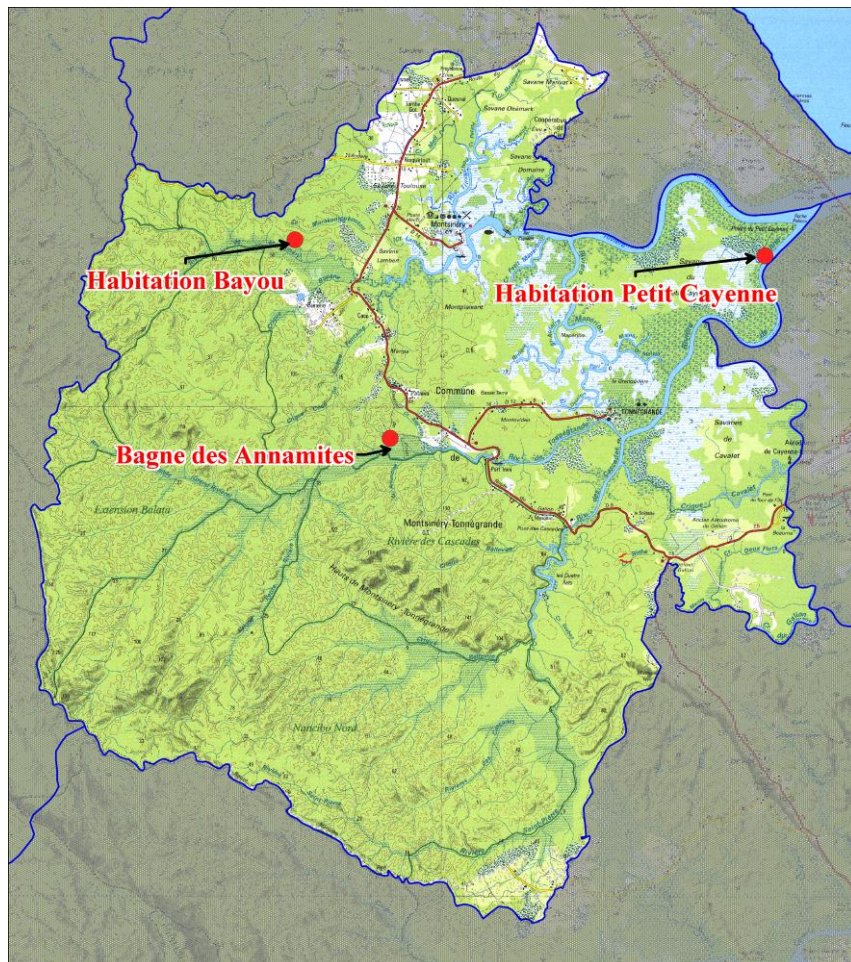
Sur ces bases d'analyse et concernant les sites archéologiques de Montsinéry-Tonnégrande pour lesquelles une éventuelle mise en valeur pourrait être envisagée, le service régionale de l'archéologie de la DRAC souhaite apporter les précisions suivantes :

Le territoire de la commune abrite les vestiges d'habitation qui pourraient faire l'objet d'aménagements légers (chemins pédestres, débroussaillage, panneaux explicatifs,...) en vue de visites accompagnées, à condition de régler auparavant les questions de propriété et de gestion des sites (notamment la responsabilité du gestionnaire quant à la sécurité des visiteurs...).

Nous citerons :

- **Habitation Bayou** (n° 97313006)
- **Habitation Petit Cayenne** (n° 97313002)
- **Bagne des Annamites** (n°97313003).

Il convient de préciser que les sites archéologiques (amérindiens ou coloniaux) qui présentent un intérêt scientifique particulier sont à préserver. Si certains bénéficient d'une protection liée à une servitude environnementale (ZNIEFF, Réserve naturelle, site ou espace naturel), en dehors de ces zones, tout aménagement sera précédé d'une opération de recherche archéologique.



5.2 – LE BAGNE DES ANNAMITES (CAMP DE LA CRIQUE ANGUILE)

Le camp de la crique Anguille est un des Etablissements Pénitentiaires Spéciaux, les « Bagnes des Annamites » mis en place en 1931 en Guyane. Implanté à proximité de la crique Anguille, des prisonniers indochinois, pour la plupart des détenus politiques, y furent astreints aux travaux forcés. Ils aménagèrent eux-même le site en construisant diverses infrastructures : routes, ponts, voies ferrées et le camp d'accueil.

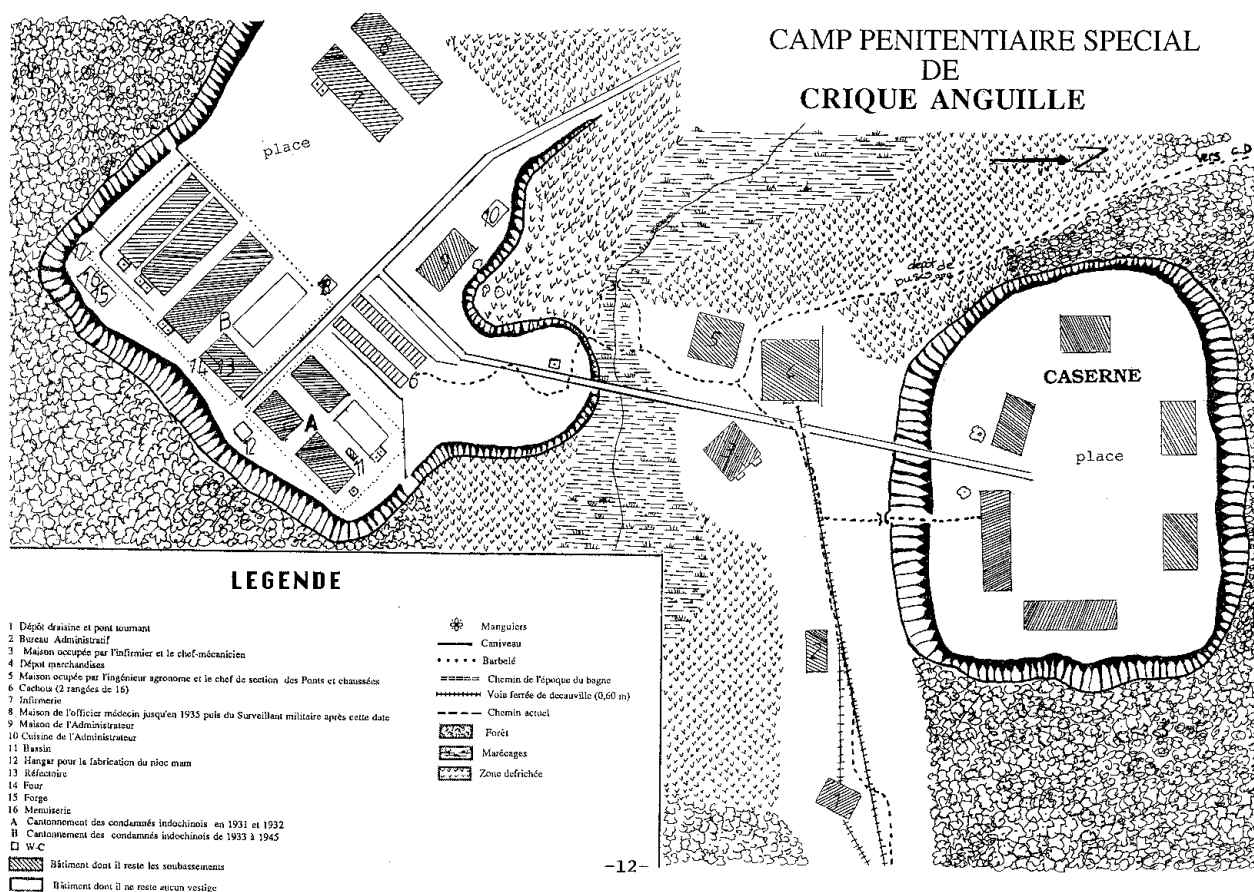
Ces travaux s'intégraient dans le programme régional de développement du Territoire de l'Inini, l'une des vocations des Etablissements Pénitentiaires Spéciaux.

Le camp fut abandonné avant la seconde guerre mondiale. Aujourd'hui, les derniers vestiges se perdent dans la végétation qui a repris ses droits sur le site. A travers ces vestiges, le bague et son histoire restent cependant toujours présents. Dans les années 90, un circuit de découverte a été aménagé ; depuis, aucun autre aménagement n'a été réalisé.

Le chemin d'accès prend naissance sur la RD 5. Une aire de stationnement et des panneaux explicatifs ont été mis en place par l'ONF et l'ARDTLG. Ce sentier ombragé correspond à l'ancienne route réalisée par les bagnards. Certaines essences arbustives intéressantes ont été répertoriées par l'ONF, favorisant des haltes éducatives. Il faut compter entre 35 et 45 minutes pour atteindre les ruines du Camp.

Les vestiges du camp sont encore présents au cœur du site, les éléments de superstructure les plus significatifs sont d'anciens cachots et quelques latrines maçonnées.

Ce site, chargé d'histoire, risque de disparaître sous la végétation à défaut d'entretien régulier.



Ce site fait l'objet d'un projet d'inscription à l'inventaire des sites et monuments naturels du bague des Annamites, camp de la crique Anguille. Ce projet, initié dans les années 90, a été relancé en concertation avec la Municipalité et est pris en compte dans le zonage du PLU par l'instauration d'une emprise réservée, destinée à sa réhabilitation en vue, à terme, d'une ouverture au public.

5.3 – L'EGLISE DE MONTSINERY

L'église de Montsinéry a été inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, en totalité, par arrêté n° 1496 du 31 août 1995.

Située au bourg de Montsinéry, cet édifice date de la fin du XIX^{ème} siècle. Peu après sa protection, divers travaux de restauration avaient été engagés avec des moyens limités en 1984. Ces travaux avaient porté sur la réfection de la charpente, de la couverture, du plancher de la tribune et de certaines menuiseries. Des peintures extérieures avaient également été réalisées ainsi que l'installation électrique.

L'édifice est simple et modeste à l'échelle de ce petit bourg. Ses proportions sont assez inhabituelles avec une nef peu allongée qui, avec ses bas côtés règne sur un plan presque carré avec les deux prolongements axiaux que sont le porche d'entrée support de la tribune et le chœur, doté latéralement de deux volumes fermés à usage de sacristie.

La volonté de la municipalité concernant la constructibilité dans le bourg est de permettre son développement tout en veillant à limiter l'impact des nouvelles constructions par une limitation de la hauteur autorisée (maximum trois niveaux). Ceci est de nature à favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement – les toits en général auront des côtes altimétriques inférieures à celles du couvert végétal.



VI – les enseignements du diagnostic territorial préalable

ENJEUX	CONSTAT	PERSPECTIVES	OBJECTIFS DU PADD
<p>PENSER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DANS SON CONTEXTE INTERCOMMUNAL</p>	<p>Intégration de Montsinéry-Tonnégrande dans le territoire de projets de la Communauté de Communes Centre Littoral.</p> <p>Dans les pôles urbains et économiques de la CCCL : tendance à la saturation du foncier, ne permettant plus de répondre aux besoins actuels et à venir pour assurer l'accueil des ménages.</p>	<p>Prolongement de la dynamique démographique issue notamment du desserrement de l'île de Cayenne (saturation foncière, pression immobilière) :</p> <p>⇒ Besoins croissants en foncier, logements, équipements....</p>	<p>REPONDRE A UNE DOUBLE PROBLEMATIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une logique d'agglomération Répondre aux besoins exogènes ne pouvant se satisfaire dans les pôles urbains existants de l'île de Cayenne. - Une logique rurale Adapter l'offre de logements en vue d'assurer le maintien d'un équilibre dans la structure démographique. Diversifier les fonctions urbaines dans une logique d'animation des bourgs et des quartiers.
<p>OPTER POUR UN DEVELOPPEMENT COHERENT DU TERRITOIRE COMMUNAL</p>	<p>Une forte extension démographique au profit des « zones de campagne » (en dehors des bourgs / accessibilité facilitée par la RD 5).</p> <p>Une forte pression résidentielle associée à une insuffisance du foncier équipé, se traduisant par des occupations illégales dans plusieurs secteurs qui échappent à la maîtrise communale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dévitalisation progressive des bourgs - Dilution urbaine sur l'ensemble du territoire communal - Une structure démographique qui nécessite des nouveaux besoins significatifs, notamment en équipements. <p>⇒ A court terme : la mise en œuvre d'opérations d'aménagement structurées permettant d'assurer la maîtrise des extensions urbaines.</p> <p>MAIS</p> <p>⇒ Une pression grandissante dans les écarts : secteurs peu ou pas équipés, absence de logique de structuration urbaine.</p> <p>Problématique des occupations illégales :</p> <p>⇒ Difficulté d'établir une estimation précise des besoins futurs en équipements divers (superstructures et VRD) ;</p> <p>⇒ Risque d'entraîner un déséquilibre dans le budget communal.</p>	<p>PREVENIR DE LA « DESERTIFICATION » DES BOURGS-CENTRES : Rendre attractifs les bourgs par des opérations de revitalisation (par l'habitat, par l'emploi, par les équipements).</p> <p>FONDER LE PROJET COMMUNAL SUR L'ANTICIPATION DES BESOINS FUTURS – en fonction de la capacité communale à répondre à ces besoins en équipements divers et habitat.</p> <p>TENDRE VERS UNE GESTION D'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL – reprendre la maîtrise des secteurs d'occupations illégales.</p>
<p>PRESERVER ET VALORISER LES SPECIFICITES TERRITORIALES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN</p>	<p>Un patrimoine agricole et rural de qualité porteur de l'identité communale</p> <p>Une richesse et une diversité des espaces naturels.</p> <p>Des éléments patrimoniaux protégés et en cours de valorisation.</p>	<p>A moyen et long termes : une fragilisation relative de ces espaces patrimoniaux engendrée par la pression foncière grandissante et l'extension urbaine mal maîtrisée.</p> <p>Un manque de valorisation du patrimoine rural et naturel (difficulté d'accès aux sites, absence d'encadrement/promotion et de structure touristique)</p>	<p>ASSURER LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT Par une gestion adaptée et la protection forte des espaces naturels remarquables.</p> <p>Dans les écarts, veiller à la bonne insertion du bâti dans l'environnement : qualité architecturale, choix des densités adéquats</p> <p>PROMOUVOIR LES PATRIMOINES agricoles, naturels et urbains.</p> <p>VALORISER ET DIVERSIFIER LE TOURISME - tourisme vert, agronomique, patrimonial -</p>

SECTION III - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LA DELIMITATION DES ZONES ET LES LIMITATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS

Article R123-2-1 du code de l'urbanisme :

"Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

(...)

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (...).
Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. (...);"

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- Les choix en matière d'aménagement de l'espace et de l'habitat
- Les choix destinés au développement économique
- Les choix relatifs à l'environnement et aux paysages
- La traduction dans le PLU des choix retenus

Les choix retenus pour établir la délimitation des zones et les limitations à l'occupation des sols

- Les choix relatifs aux zones urbaines
- Les choix relatifs aux zones à urbaniser
- Les choix relatifs aux zones agricoles
- Les choix relatifs aux zones naturelles

I – Les choix retenus pour établir le projet d'Aménagement et de Développement Durable

Les choix retenus pour établir le PADD ont été établis à partir des enjeux définis dans le diagnostic. La mise en exergue de ces enjeux a conduit la Commune à réagir face à un contexte local et intercommunal en mutation et à opter pour des orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme.

1.1 - LES CHOIX EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET D'HABITAT

□ Sur le plan urbain

- Développer et poursuivre l'équipement du bourg de Montsinéry et, de façon plus modérée, celui de Tonnégrande ;
- Relier les deux bourgs par une voie plus directe pour assurer une continuité de vie - les bourgs de Montsinéry et Tonnégrande ayant fonctionné pendant longtemps avec une logique axée sur les voies navigables ;
- Gérer le foncier aux abords des bourgs pour « réarmer » la capacité d'accueil ;
- Equiper une petite zone artisanale aux abords du carrefour RD 5 – RD 14. Cette zone pourrait accueillir des activités diversifiées. Dès à présent, des projets existent : transformation des produits de la forêt, unité de production de mobilier urbain et de carrelage à partir du granit guyanais.

□ Sur le plan rural

La Commune émet la volonté d'assurer une occupation réfléchie de son territoire, en organisant son développement autour des espaces urbains constitués par la densification et la continuité des secteurs déjà bâtis mais également par l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones situées sur des sites stratégiques (proximité des espaces bâtis, accessibilité par le biais des principaux axes de communication, desserte facilitée par la proximité des équipements de viabilité). Le recours à des opérations d'aménagement d'ensemble apparaît ici comme étant garant d'un développement cohérent et réfléchi.

Le projet d'urbanisme fixe également les limites de l'occupation des zones agricoles en y excluant toute construction ou installation à vocation résidentielle non liée à une activité agricole.

Par ailleurs, afin de répondre à la demande croissante de terrains des jeunes agriculteurs, elle inscrit dans son PLU le projet de routes agronomiques de Montplaisant. La présence d'anciennes habitations et de canaux de drainage à cet endroit témoignent d'une activité agricole ancienne.

1.2 - LES CHOIX DESTINES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

L'accueil de près de 6 000 nouveaux habitants doit s'accompagner d'une véritable stratégie de développement local par la mise en place d'activités génératrices d'emplois. Il s'agit pour la Commune d'affirmer un équilibre entre l'habitat et l'emploi, afin de réduire les impacts sur les déplacements ; Montsinéry-Tonnégrande ne doit pas devenir une « ville-dortoir », dépendante exclusivement des activités qui se développent sur le territoire de l'île de Cayenne.

L'affirmation des zones d'activités existantes – scieries notamment – et la création d'une nouvelle zone génératrice d'emplois – activités artisanales... - apparaissent comme des axes stratégiques de développement pour la « ville de demain ».

La mise en œuvre d'autres moyens sont également programmés pour répondre à cet objectif d'équilibre entre les fonctions résidentielles et économiques de la commune :

- Même si l'activité agricole est en baisse depuis les dernières décennies, elle n'en demeure pas moins génératrice d'emplois. En effet, la présence du lycée agricole de Matiti suppose des besoins spécifiques ; parallèlement, on connaît les difficultés rencontrées par les jeunes agriculteurs pour s'installer dans le secteur Cayenne-Kourou. Ainsi le territoire de Montsinéry-Tonnégrande apparaît comme étant une « couronne agricole » dans le sens où elle dispose encore d'un potentiel foncier important pour l'élevage, les cultures fruitières et vivrières.

Le tourisme constitue également un axe stratégique du développement communal. Le potentiel touristique de Montsinéry-Tonnégrande est basée sur la qualité de ses paysages - la savane, les eaux sombres des criques, la forêt inondée, celle appelée secondaire qui s'installe après l'exploitation des brûlis, la forêt primaire, les zones marécageuses, la mangrove bordant le magnifique plan d'eau qui s'étale devant la mairie de Montsinéry – et sur la présence avérée de sites historiques – le bagne, traces de l'époque coloniale. La Commune s'engage, au travers de son PLU, à la mise en œuvre de diverses actions de promotion et de valorisation de son territoire : accessibilité aux sites, installation de structures d'accueil et d'information du public.

1.3 - LES CHOIX EN MATIERE DE VOIRIES ET RESEAUX

□ L'eau potable

- Le maillage des réseaux d'eau potable : déjà deux opérations actées château d'eau de Tonnégrande et réseaux du bourg, liaison avec Macouria par la route départementale 5 ;
- L'amélioration des systèmes de production et d'alimentation en eau potable sur l'île de Cayenne est à l'étude au sein de la CCCL : accroissement des capacités de l'unité de La Comté et réalisation d'une nouvelle unité (fleuve Kourou).

□ Les eaux usées

- Améliorer l'assainissement des eaux usées afin d'éviter les risques de pollution des eaux et du milieu naturel => poursuite des campagnes de raccordement au système par lagunage des constructions du bourg de Montsinéry, programmation de l'extension de la capacité de traitement du système collectif du bourg, envisager à court terme la réalisation d'un réseau d'assainissement collectif dans le bourg de Tonnégrande.
- S'assurer de la bonne qualité et de l'entretien des systèmes d'assainissement autonomes dans les secteurs non raccordables au réseau collectif (compétence CCCL).

□ L'électrification rurale

- Il pourra être envisagé d'équiper certains écarts en électricité solaire où la réalisation de réseaux aériens s'avère trop coûteuse.

1.4 - LA TRADUCTION DANS LE PLU DES CHOIX RETENUS

Les hypothèses de développement démographique ont été établies à partir des incidences de :

- l'accroissement tendanciel de la commune,
- l'arrivée de nouveaux habitants / apport migratoire issu du desserrement urbain de l'agglomération cayennaise.

⇒ **soit, à court terme, environ 6 000 habitants supplémentaires attendus.**

L'augmentation de la population va engendrer de nouveaux besoins que la Commune s'est attachée à prendre en compte dans le processus d'élaboration de son document d'urbanisme.

ENJEUX D'AMENAGEMENT	TRADUCTION PLU
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potentiels de densification dans les bourgs (mais réduits). <p>⇒ Donc, nécessité de définir des nouveaux secteurs stratégiques de développement.</p>	<p>La définition de nouveaux secteurs de développement est fonction de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - leur niveau d'équipements et leur capacité à être équipés, - l'absence de contraintes naturelles, environnementales et servitudes, - leur accessibilité, - l'absence d'occupation du sol / limitation des risques de conflits d'usage (liés à des occupations du sol présentes non compatibles).
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un impératif : la maîtrise du territoire communal . <p>⇒ Eviter la dilution urbaine dans des espaces non propices à l'urbanisation.</p> <p>⇒ Bloquer les processus d'installations spontanées.</p> <p>⇒ Echelonner dans le temps le développement urbain / laisser le temps à la réflexion.</p>	<p><u>Instauration de zones AU :</u></p> <p>> zones AU, urbanisables à court terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée soit par la <u>réalisation des équipements de viabilité (zone à vocation d'activités économiques)</u>, soit par la <u>mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble (savane Marivat-Garin-Champs Virgiles)</u>. Ces zones AU doivent répondre aux besoins identifiés pour le court-moyen terme, soit environ 6000 habitants, nécessitant la réalisation de 1500 à 2000 logements.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en œuvre de moyens de maîtrise et de mobilisation du foncier. 	<p>> zones II AU urbanisables à moyen ou long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à <u>modification du PLU (extensions bourgs de Montsinéry et de Tonnégrande, crique Lambert/entrée de bourg)</u>.</p> <p><u>Création de 5 Zones d'Aménagement Différé</u> par arrêté préfectoral du 2 mars 2007 :</p> <p>ZAD 1 des Hauts de Montsinéry (367 hectares) ZAD 2 de l'Entrée de bourg (32 hectares) ZAD 3 Savane Lambert (68 hectares) ZAD 4 Rivages de Tonnégrande (130 hectares) ZAD 5 Beauséjour – Galion (805 hectares)</p> <p>Ces secteurs ont été classés en zone IIAU_{ZAD} dont l'ouverture à l'urbanisation, envisagée à plus long terme est subordonnée à <u>révision du PLU</u>.</p>

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	TRADUCTION PLU
<p>L'accueil de nouveaux ménages va engendrer des besoins en terme d'activités et d'emplois.</p> <p>⇒ nécessité de développer un équilibre habitat/emplois pour limiter le volume de déplacements vers les pôles d'emplois de l'île de Cayenne.</p> <p>Le développement démographique doit s'accompagner d'une diversification du tissu économique local.</p>	<p><u>Instauration d'un zonage agricole</u> en cohérence avec l'existant (secteurs exploités) et avec les potentialités (en cohérence avec le zonage agricole de la DAF).</p> <p><u>Confortement des zones d'activités</u> existantes (scieries / TDF) par un classement en zone Ui</p> <p><u>Susciter la création de nouvelles zones d'activités économiques</u> pour recevoir des établissements artisanaux, industriels et commerciaux => Instauration d'une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques(AUi) dans un secteur stratégique (entrée de bourg de Montsinéry). Dans un premier temps, la capacité d'accueil de ce secteur est réduite à 11 hectares ; il sera amené, à terme, à évoluer de façon significative en fonction des besoins identifiés. Une seconde zone AUi de 16 hectares située au Nord de la commune vient renforcer deux activités artisanales existantes (Ui) afin de constituer une zone d'activité économique à Quesnel.</p> <p><u>Un axe stratégique pour le développement communal : le tourisme</u> En vue de favoriser les initiatives destinées à la mise en œuvre d'activités de découverte du territoire communal, la Commune a identifié des secteurs intéressants, classés en zone N_L au PLU.</p>

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	TRADUCTION PLU
<p>L'accroissement démographique va engendrer des pressions supplémentaires sur l'environnement.</p> <p>Il s'agira de concilier les impératifs de développement démographique, de l'habitat, des activités économiques avec les enjeux de préservation et de gestion de l'environnement :</p> <p>⇒ aucune emprise urbaine ou d'urbanisation future sur les espaces naturels de qualité (ZNIEFF "intactes" et espaces naturels de protection forte du SAR)</p> <p>⇒ extraire des zones urbaines ou à urbaniser les secteurs identifiés comme présentant des risques naturels d'inondation significatifs.</p> <p>⇒ classement des zones urbaines et à urbaniser en fonction des capacités des équipements de viabilité à répondre aux besoins.</p>	<p>Identification des <u>richesses environnementales, naturelles et patrimoniales</u> => instauration d'une zone naturelle « stricte » N de protection forte.</p> <p>Maintien de coupures vertes (N) et de couloirs agricoles (A) dans les secteurs urbanisables.</p> <p>Prise en compte de la connaissance des <u>risques naturels</u> (inondabilité).</p> <p><u>Protéger la ressource en eau potable et améliorer l'assainissement des eaux usées :</u> => mener une réflexion approfondie sur ces problématiques : phasage des processus d'urbanisation par l'instauration de zones AU (études de sol spécifiques dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble).</p>

II – LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES LIMITATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les avis et observations des habitants et de différentes personnes privées et publiques concernées ont été sollicités. Le règlement du PLU prend en compte ces éléments, et notamment les dispositions supra-communales portées à la connaissance de la commune, conformément à l'article L 121-2. Conformément au code de l'urbanisme, le document graphique détermine quatre types de zones :

- les zones urbaines U,
- les zones agricoles A,
- les zones à urbaniser AU,
- les zones naturelles à préserver et/ou à mettre en valeur N.

Type de zone	Zones	Vocation	Surface Hectares	Localisation
ZONES URBAINES	UC	Centralités urbaines, mixité des fonctions,	27	Bourgs de Montsinéry et de Tonnégrande
	UC _a	Densités importantes	10	Extension du bourg de Montsinéry
	U _i	Activités artisanales et industrielles	123	Emprises TDF (Savane de Montsinéry) et scieries (RD5)
ZONES A URBANISER	AU _i	Zone d'activités industrielles et artisanales	27	Intersection RD 5 / RD 14, Entrée de bourg et ZAE Quesnel RD 5
	AU _a	Extension habitat et équipements de densités variées	554	Secteurs Savane Marivat-Garin Champ Virgile – La Carapa
	AU _z	(court et moyen termes)	81	Zone vie - Savane de Montsinéry
	II AU	Habitat, équipements, activités économiques	240	Extensions bourgs Montsinéry et Tonnégrande, crique Lambert
	II AU _{ZAD}	Nouveaux pôles de vie	1 403	Zones d'Aménagement Différé
ZONES AGRICOLES	A	Agriculture	24 941	Espaces agricoles / carrières en projet
ZONES NATURELLES	N	Espace naturel de protection forte	15 527	Rivières et criques et leurs abords, secteur du Petit Cayenne, bassin versant de la Tonnégrande, et secteurs soumis à l'aléa inondation
	N _f	Naturel forestier	19 700	Espaces forestiers
	N _L	Naturel loisirs	79	Criques Patate, Coco, Deudon, Petit Mapéribo Rivières de Montsinéry et du Tour de l'Île

2.1 - LES CAPACITES D'ACCUEIL RESIDUELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

(hors zones spécifiques destinées à l'accueil des activités économiques)

FONCIER MOBILISABLE	SURFACES TOTALES MOBILISABLES	LOCALISATION ET ZONAGE	CARACTERISTIQUES
---------------------	-------------------------------------	---------------------------	------------------

MOBILISATION IMMEDIATE

Zones urbaines	37 hectares	UC : bourgs de Montsinéry et de Tonnégrande UCa : extension de Montsinéry	Capacité résiduelle très limitée
----------------	-------------	--	----------------------------------

MOBILISATION COURT TERME

Zones AU réglementées		AUa Savane Marivat-Garin-Champs Virgile-La Carapa	Secteur occupé partiellement => objectif de régularisation (problématique équipements) Capacité d'accueil <u>Garin</u> : 80 lots Capacité <u>Champs Virgile</u> : 250 parcelles <u>Savane Marivat</u> (env. 100 ha) : secteur inoccupé => procédure d'opération d'aménagement d'ensemble dans une logique de cohérence globale du secteur. Capacité estimée : 800 à 900 logements Echéance non connue à ce jour
		AUz : 81 hectares Savane de Montsinéry	Opération en cours : études préalables pour lancement d'une opération d'aménagement d'ensemble Prévisionnel : 400 à 600 logements

MOBILISATION MOYEN ET LONG TERME

Zones AU non réglementées			
Subordonnées à modification du PLU	II AU : 225 hectares + II AUa : 15 hectares	II AUa : 15 ha Extension bourg de Montsinéry	Capacité estimée : environ 200 logements Prévisionnel : court / moyen terme
		Extensions Tonnégrande : 169 ha Entrée de bourg de Montsinéry Crique Lambert (RD 14 / RD 5) : 56 ha	Echéance non connue à ce jour
Subordonnées à révision du PLU	II AU _{ZAD} : 1 403 ha	Hauts de Montsinéry : 366 ha	Echéance non connue à ce jour
		Entrée de bourg : 32 ha	
		Savane Lambert : 67 ha	
		Rivages de Tonnégrande : 129 ha	
		Beauséjour-Galion : 803 ha	

2.2 - LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES

Superficie des zones urbaines et part du territoire communal

Zone urbaine	Superficie en hectares	% du territoire communal
UC	27	0,04 %
UCa	10	0,02 %
Ui	123	0,2 %
TOTAL ZONES U	160 hectares	0,25 % du territoire communal

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines occupent une très faible part du territoire communal, compte tenu de son étendue de plus de 62 000 hectares : elles couvrent 0,25 % du territoire communal, ce qui contribue largement au maintien des équilibres environnementaux en présence.

Dans les zones urbaines, sont admises, après permis de construire, selon les prescriptions écrites au règlement d'urbanisme :

- o les constructions à vocation d'habitat, d'équipements et d'activités compatibles avec le caractère résidentiel et mixte des zones UC et UCa (37 hectares) ;
- o les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales dans la zone Ui – confortement des zones existantes (123 hectares).

Les règles d'urbanisme des zones urbaines ont été définies à partir des connaissances précises des quartiers, de leurs spécificités, et afin de répondre aux besoins identifiés dans le présent rapport de présentation en terme de développement de l'habitat et des activités économiques.

Les zones urbaines, qui réglementent plus spécifiquement les bourgs de Montsinéry et de Tonnégrande, disposent de capacité d'accueil résiduelles limitées. Suite à l'analyse des sites, leurs extensions se sont avérées difficiles, compte tenu de la nature des sols et des contraintes qui s'y appliquent (rivières, zones humides, zones inondables).

Les dispositions générales du règlement rappellent les obligations liées à la défense contre l'incendie : conformément à la circulaire n°465 du 10 décembre 1951, des hydrants normalisés ou des réserves d'eau de 120 m³ devront être implantés à moins de 200 mètres de tous bâtiments en zone urbaine et 300 mètres en zone rurale. Les hydrants doivent être installés suivant les indications de la norme française de sécurité (NFS 62 200).

❑ Objectifs, destination et justification du zonage

❑ La zone UC des bourgs de Montsinéry et de Tonnégrande

Les bourgs de Montsinéry et de Tonnégrande ont été repérés comme étant des éléments majeurs du patrimoine communal, tant d'un point de vue historique qu'architectural, et porteurs de l'identité communale.

Le règlement de ces zones urbaines a donc été établi de façon à préserver les caractéristiques architecturales et urbaines qui fondent les spécificités des bourgs, tout en y impulsant une nouvelle dynamique de densification nécessaire à leur pérennité et leur attractivité.

➤ JUSTIFICATIONS DU ZONAGE

La zone UC du bourg de Montsinéry

Le bourg de Montsinéry est caractérisé par :

- un tissu à la fois resserré et aéré (nombreuses dents creuses), ponctué d'espaces publics ;
- un bâti ancien qui occupe la majeure partie de sa parcelle ;
- une trame orthogonale.

Le bourg est délimité à l'est par la rivière de Montsinéry, au nord et à l'ouest par les zones humides de savane, au sud par les zones d'habitat plus récentes organisées en lotissement (inscrites en UCa).

La route départementale 14 aboutit au bourg de Montsinéry, traversant la place des fêtes.

Les risques et les nuisances : La délimitation du secteur a été effectuée en fonction de la capacité des sols à recevoir de l'urbanisation ; les zones avérées inondables de la savane de Montsinéry ont été exclues de la zone UC.

L'église de Montsinéry : Le secteur est soumis à la servitude AC1 de site inscrit de l'église de Montsinéry ; tout projet de construction et les travaux doivent faire l'objet d'un avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France, les projets de démolition doivent faire l'objet d'un avis conforme.

La zone UC du bourg de Tonnégrande

Les caractéristiques architecturales et urbaines de Tonnégrande sont sensiblement les mêmes que celles du bourg de Montsinéry. S'agissant cependant du pôle secondaire de centralité, les équipements publics sont moins nombreux ; il dispose toutefois d'espaces de vie de qualité, notamment en bordure de la rivière de Tonnégrande.

Le bourg s'est développé historiquement entre deux cours d'eau : la rivière de Tonnégrande et la crique Rocques. Il est délimité au nord et à l'est par des zones naturelles en partie inondables, au sud par la rivière de Tonnégrande et à l'ouest, par les futures zones d'habitat prévues de part et d'autre de la route départementale 12.

Les risques et les nuisances : De la même manière que pour la délimitation du bourg de Montsinéry, le zonage UC de Tonnégrande s'est attaché à circonscrire la zone urbaine en dehors des zones inondables avérées. La partie nord du bourg de Tonnégrande (lotissement communal) est bordée par les « zones inondées par des crues exceptionnelles » figurant dans l'atlas des zones inondables ; les zones basses pouvant être exposées à un potentiel risque ont été exclues de la zone urbaine.

« Les centres bourgs de Tonnégrande et Montsinéry ne nous ont pas été signalés comme étant touchés mais la cartographie produite identifie une inondabilité potentielle des zones les plus basses sur ces 2 secteurs », atlas des zones inondables, 2005.

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/ début 2009.

□ La zone UCa d'extension du bourg de Montsinéry

La zone UCa constitue la seule zone d'extension possible du bourg de Montsinéry ; elle régleme les zones les plus proches du bourg qui se sont développées sous forme de lotissements. D'autres projets d'aménagement destinés à l'habitat sont en cours de réalisation à l'extrémité ouest de la zone.

Le secteur se caractérise en majorité par un habitat de type individuel sur des parcelles de taille moyenne ainsi qu'une opération de petits collectifs (R + 1).

Le règlement d'urbanisme a été établi de façon à poursuivre la vocation résidentielle de ce secteur, avec des formes urbaines diverses, laissant par ailleurs place à des espaces aérés.

➤ JUSTIFICATIONS DU ZONAGE

Le périmètre : La zone UCa est contiguë au nord avec le bourg de Montsinéry, à l'est et à l'ouest par les zones à urbaniser AUa et au sud par la route départementale 14 et par les zones humides de la rivière de Montsinéry.

Les risques et les nuisances : Le secteur se situe en dehors de zones de forte inondabilité (zones bleues de l'atlas des zones inondables). Le secteur est inscrit en zone UCa, car aucun incident n'y a été relevé. Toutefois, la cartographie de l'atlas des zones inondables l'inclut dans les « zones inondées par des crues exceptionnelles » de par une topographie plane réduisant la vitesse d'écoulement des eaux pluviales (absence de risque à enjeux humains, incidences peu significatives sur les biens). Les conditions visant à assurer le bon écoulement des eaux pluviales sont par ailleurs réunies dans les articles 4 et 9 du règlement d'urbanisme.

L'église de Montsinéry : Le secteur est soumis à la servitude AC1 de site inscrit de l'église de Montsinéry (impliquant notamment un avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France pour tout projet de construction et les travaux et un avis conforme sur les projets de démolition).

□ La zone Ui affectée aux activités industrielles et artisanales

Trois secteurs sont réglementés par la zone Ui :

- le site des installations de Télé Diffusion de France (TDF) ;
- les deux scieries au nord du territoire communal.

Les règles d'urbanisme ont été élaborées de façon à pérenniser ces activités économiques porteuses d'emplois sur la commune.

➤ JUSTIFICATIONS DU ZONAGE

Le périmètre :

1. la zone des installations de TDF s'étend de part et d'autre de la route départementale 14 ; elle est limitée au sud et à l'est par les zones humides de la Crique Lambert et la limite de la future opération d'aménagement d'ensemble de la Savane de Montsinéry AUz, au nord par sa limite de propriété, à l'ouest par la zone II AU du secteur Toulouse.

2 & 3. les deux zones des scieries ensèrent une future zone destinée à l'habitat, limitées au sud par la route départementale 5, au nord et à l'ouest par les espaces agricoles de Quesnel, à l'est par le parc zoologique.

Les risques et les nuisances : le site TDF génère des servitudes radioélectriques qui ont été prises en compte dans la définition des zones affectées à l'habitat.

Aucun des secteurs inscrits en zones Ui n'est soumis à un risque d'inondation.

❑ Justifications des règles d'urbanisme de la zone urbaine

Pour une meilleure maîtrise de l'espace créé et des formes urbaines, et conformément à l'article R 123-10-1 inséré par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 (en vigueur le 1^{er} octobre 2007), le règlement d'urbanisme précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-après s'appliquent à l'unité foncière et non à l'ensemble du projet. »

Occupations du sol

Le Plan Local d'Urbanisme distingue deux types de zones urbaines :

➔ **Les zones dites résidentielles mixtes** (UC et UCa) destinées en priorité à l'habitat et aux équipements mais pouvant accueillir également des activités professionnelles compatibles avec la proximité d'habitations (tels que des commerces et services, des bureaux, l'artisanat,...). L'objectif poursuivi des articles 1 et 2 est de développer le caractère multi-fonctionnel de ces zones, de maintenir et de développer les conditions de leur dynamisme dans un souci d'attractivité.

Sont interdites dans les zones urbaines résidentielles l'ensemble des activités et installations qui seraient incompatibles avec leur caractère et leur vocation et qui génèreraient des nuisances pour leurs habitants. Cette disposition concerne plus spécifiquement les constructions à usages industriels, d'entrepôt commercial et agricole, et toutes installations susceptibles de générer des nuisances et des pollutions.

Par le biais du règlement d'urbanisme, les occupations pouvant être admises dans la zone U, sont plus particulièrement :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'artisanat et de commerce,
- les constructions à usages de bureaux et de services
- les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration,
- les équipements collectifs,
- les installations d'intérêt général.

Ces occupations sont destinées à participer à l'identité et à la vie quotidienne des quartiers existants (bourgs) et leurs extensions.

L'article 2 des zones urbaines dites résidentielles permet également de préciser les conditions d'implantation des établissements de petit artisanat et de dépôts, afin de limiter les nuisances que peuvent générer certaines installations.

- **La zone UC**, de superficie réduite, régleme les cœurs urbains de la commune : les bourgs de Montsinéry et de Tonnégrande.

Le projet présenté dans le PADD expose la volonté de confirmer les vocations de centralité des bourgs en y maintenant les équipements publics, les activités commerciales et de proximité, l'attractivité patrimoniale.

- Les bourgs sont présentés comme étant de véritables unités dont l'identité et le caractère doivent être maintenus. Leur extension, bien que mal aisée compte tenu de la nature des sols et de leur positionnement en bordure de rivières, est une orientation du PADD. **Le secteur UCa** régleme donc l'extension du bourg de Montsinéry dont les règles répondent à une logique de respect et d'harmonisation de l'existant. En terme de fonctionnalités, le secteur UCa doit permettre le prolongement du bourg de Montsinéry.

➔ **Les zones d'activités économiques** (Ui) destinée à l'accueil des bâtiments d'activités liées à l'artisanat, à l'industrie, aux bureaux et aux services.

Les articles 1 et 2 du règlement d'urbanisme répondent à une demande présente émanant de l'activité scierie et des superstructures du groupe TDF.

Le règlement d'urbanisme introduit une dérogation pour autoriser les constructions pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire (surveillance, gardiennage).

Accès et dessertes

Pour l'ensemble des zones urbaines, sont rappelés les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de ramassage des ordures ménagères. Les constructions des zones résidentielles doivent être accessibles par automobile, et les voies nouvelles doivent respecter des emprises minimales.

Dans les zones UC et UCa, afin de maintenir un fonctionnement urbain confortable et sécurisé, et d'améliorer les conditions d'accès et de desserte, le P.L.U. fixe des prescriptions spécifiques en fonction du nombre de logements à desservir : 5 mètres pour 1 et 2 logements ; 8 mètres pour plus de 2 logements.

Les zones Ui sont correctement desservies par le réseau routier – routes départementales 5 et 14. Le P.L.U. veille à ce que les dessertes internes répondent aux besoins des opérations en instaurant une emprise minimale de 12 mètres qui devra être entièrement traitée pour des motifs liés au confort et à la qualité urbaine du site, avec obligation d'aménager les voies se terminant en impasse. Cette emprise minimale permettra de supporter le déplacement de véhicules de grands gabarits.

Desserte par les réseaux

Les zones urbaines du **bourg de Montsinéry** sont suffisamment équipées en réseaux collectifs. Ainsi, le règlement d'urbanisme impose le raccordement aux réseaux publics existants de toute construction requérant l'eau potable et l'assainissement.

Le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées inscrit en "zone d'assainissement collectif" le **bourg de Tonnégrande**. Or, pour l'heure, aucun système d'assainissement collectif – de type lagunage par exemple – n'a été réalisé sur ce bourg. Le règlement d'urbanisme fait donc référence, au même titre que pour les zones d'assainissement individuel, à la notice spécifique décrivant la filière choisie (aucun secteur de la commune n'a fait l'objet d'investigations pédologiques dans le cadre du SDAEU ; aucune filière n'est préconisée). Le raccordement de l'ensemble des constructions au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera créé, est obligatoire dans un délai de deux ans.

La zone Ui n'est pas raccordée au réseau public d'eau potable ; l'assainissement de ses eaux usées s'effectue de manière autonome. Des prescriptions particulières sont énoncées au règlement d'urbanisme en matière d'effluents non domestiques.

Afin de protéger le paysage urbain des différents quartiers, tout raccordement des nouvelles constructions aux autres réseaux devra être réalisé en souterrain.

Par ailleurs, des projets sont actuellement en cours d'étude afin d'améliorer le réseau d'eau potable (production et alimentation), par la Communauté de Communes du Centre Littoral, organisme compétent.

Caractéristiques des terrains

En conformité avec les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, et l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les PLU « peuvent (...) Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée (...) ».

A ce titre, la règle de superficie minimale n'est pas réglementée dans les zones UC et UCa, les constructions pouvant être raccordées aux dispositifs d'assainissement collectif (existants ou projetés).

Dans la zone Ui, la règle de superficie minimale a été instaurée pour des motifs de précaution liés à la mise en place de dispositifs d'assainissement autonome.

Implantation des constructions

Le niveau de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives diffère en fonction de la typologie du bâti de chaque zone.

Dans la zone UC des bourgs, les règles permettent une implantation à l'alignement alors qu'en UCa, les règles imposent un recul par rapport à l'alignement des voies et des limites séparatives. Ces différenciations répondent à des logiques urbaine et architecturale visant à prolonger les formes urbaines existantes :

- **En zone UC** : Pour des motifs liés au respect des formes urbaines existantes tout en favorisant leur évolution, les constructions dans les bourgs peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies, soit avec un recul minimum de 3 mètres. Egalement, seule en zone UC, l'alignement des constructions par rapport aux limites séparatives est admis. En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, le recul imposé est réduit à 1,90 mètres, afin de favoriser un aspect linéaire des façades sur rue. Ce recul permet de maintenir un trottoir, tout en prolongeant la forme urbaine traditionnelle des bourgs.
- **En zone UCa** : le niveau de recul diffère de celui de la zone UC de manière à prolonger la typologie urbaine qui s'est développée : petit collectif et habitat individuel de forte à moyenne densité, implanté en milieu de parcelle. Un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux voies et aux limites séparatives est imposé afin de rappeler les formes urbaines pré-existantes et de rechercher une continuité entre le bourg de Montsinéry et le futur quartier de la Savane de Montsinéry.

Pour des motifs de sécurité et de confort des personnes, le règlement introduit dans les zones urbaines des distances d'implantation par rapport à l'axe des routes départementales de 25 mètres au minimum (UC, UCa).

En zone Ui, les règles d'implantation répondent à des logiques de fonctionnement des zones d'activités et des impératifs de sécurité, et traduisent les morphologies urbaines préexistantes ; il est imposé un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et aux limites séparatives et une marge de recul de 35 mètres par rapport aux voies départementales.

En application de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme qui stipule que « (...) des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. », et en raison de leur spécificité technique et de leur fonction de services d'intérêt général, le règlement d'urbanisme permet aux ouvrages techniques spécifiés de déroger aux normes d'implantation générales édictées par le règlement. Cette dérogation est également admise pour les équipements d'intérêt collectif, permettant ainsi de faciliter leur implantation.

Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions a été réglementée dans les bourgs et dans la zone d'activités afin de répondre à trois objectifs :

- limiter les impacts de l'imperméabilisation des sols dans les **zones UCa et Ui** et contribuer ainsi à la bonne gestion des écoulements pluviaux,
- respecter l'image urbaine constituée en limitant les masses bâties et leurs impacts dans les secteurs résidentiels et réduire leurs impacts dans les zones d'activités,
- maintenir un caractère urbain aéré et favoriser une ambiance végétalisée dans l'ensemble de ces deux secteurs.

Une dérogation est toutefois admise pour les équipements d'intérêt général, permettant ainsi de faciliter leur implantation nécessitant, par leur fonction, des volumes importants pour répondre aux besoins.

2. L'emprise au sol n'est pas fixée dans la zone UC : la non réglementation de l'article 9 est destinée à privilégier une densification plus forte que dans les autres secteurs afin de confirmer sa vocation de centralité.

Hauteurs

Dans les bourgs et secteurs résidentiels, la hauteur est calculée soit à l'égout du toit soit à l'acrotère, afin de permettre le recours à une architecture contemporaine.

Dans la zone Ui, s'agissant de bâtiments industriels, la hauteur est calculée à l'acrotère uniquement.

Les règles de hauteur répondent à plusieurs préoccupations :

- pour des motifs d'ordre urbanistique, elles ont été établies en fonction de la typologie urbaine existante – dans les zones urbaines dites résidentielles, les règles de hauteur sont communes aux zones UC et UCa, soit 7 mètres, traduisant la volonté de maintenir des échelles de volumes similaires à l'existant : dans les bourgs et les extensions, le bâti n'excède pas un niveau sur rez-de-chaussée (habitat individuel, bâti traditionnel, petits collectifs) ;
- pour des motifs liés à la vocation attribuée à chaque zone – les hauteurs maximales sont définies en fonction des besoins des constructions autorisées dans la zone : en zone Ui, elles pourront atteindre 16 mètres pour les constructions destinées à une activité industrielle.

Aspects extérieurs des constructions

Les normes relatives aux aspects extérieurs des constructions à respecter dans le cadre du permis de construire sont précisées dans le règlement d'urbanisme.

L'article 11 définit des principes généraux pour les zones urbaines résidentielles, permettant de garantir à la fois une qualité architecturale et une diversification du bâti. Il rappelle les dispositions générales relatives à la simplicité et à la nécessaire harmonie du bâti avec son environnement et portent plus particulièrement sur les clôtures (une hauteur maximale afin de permettre une continuité visuelle dans les quartiers), les toitures et les couleurs.

La zone UC et le secteur UCa bénéficient de règles davantage détaillées :

- les bourgs nécessitent une attention particulière pour maintenir leurs spécificités architecturales et patrimoniales ;
- l'extension du bourg de Montsinéry, dans un souci de continuité urbaine, est également soumis aux mêmes prescriptions.

Au-delà d'un simple impératif de maintien du caractère traditionnel des bourgs, le règlement a été rédigé de façon à offrir des possibilités plus larges pour laisser sa place à l'architecture contemporaine.

Dans la zone Ui, l'article 11 rappelle succinctement les principes permettant de garantir un minimum la qualité des constructions : clôtures en tôle interdites et aspect général.

Coefficient d'occupation des sols

Le renforcement des vocations centrales des bourgs de Montsinéry et de Tonnégrande, l'optimisation de la capacité d'accueil et l'objectif de protection des paysages dans les zones d'extension résidentielle a conduit la Commune à intégrer au règlement d'urbanisme les rapports de constructibilité suivants :

- L'absence de COS **en zone UC** est destinée à renforcer la densité dans les bourgs anciens et d'accroître leurs capacités d'accueil ;
- L'instauration d'un COS de 0,60 **en zone UCa** est destinée à la fois à offrir de nouvelles capacités d'accueil en continuité du bourg de Montsinéry et à maîtriser les volumes et les formes bâties et maintenir des espaces libres ;
- L'absence de COS **en zone Ui** se justifie par la nécessité de favoriser et de faciliter le développement des zones d'activités existantes et l'installation d'activités nouvelles au sein de ces zones.

2.3 - LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES A URBANISER

Superficie des zones à urbaniser et part du territoire communal

	Zone à urbaniser	Superficie en hectares	% du territoire communal
court terme	AU _A	554	0,9 %
	AU _I	27	0,04 %
	AU _Z	81	0,1 %
Total zones AU court terme		662 hectares	1,07 %
moyen et long terme	II AU dont II AU _a	240 dont 15	0,4 % dont 0,02 %
	II AU _{ZAD}	1 403	2,2 %
Total zones AU moyen et long termes		1 643 hectares	2,6 %
TOTAL ZONES AU		2 305 hectares	3,7 %

Les zones à urbaniser sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Leur classement en zone AU se justifie par leur caractère non bâti et par un niveau de viabilité - réseaux techniques, accessibilité et desserte interne - insuffisant pour être ouvert directement à l'urbanisation.

Les différentes études préalables du P.L.U. et les travaux préliminaires élaborés dans le cadre de l'élaboration du SCOT de la CCCL ont mis en exergue des besoins considérables en matière de logements, d'activités génératrices d'emplois, d'équipements sur le territoire centre littoral. La réflexion menée sur la problématique du foncier a conduit l'ensemble des partenaires à identifier des secteurs stratégiques de développement – concept du « collier de perles » du P.A.D.D. validé du SCOT – afin de répondre à l'objectif fort d'engager une politique volontariste d'accueil.

Ainsi, Montsinéry-Tonnégrande, jusqu'à présent petite commune rurale de l'arrière-pays de l'île de Cayenne, s'est trouvée au centre de ces réflexions, avec l'émanation d'un projet ambitieux d'accueil d'une large part de la population centre littoral de demain. Ce projet, de portée communale et intercommunale, s'est traduit dans le PLU par l'instauration de zones à urbaniser. Il s'agit, dans un premier temps, de combler rapidement le retard pris jusqu'à présent dans la constructibilité de logements (accompagnés d'équipements, d'activités) sur l'ensemble du territoire centre littoral, et dans un second temps, de disposer d'une marge de manœuvre suffisamment importante pour anticiper sur les besoins à plus long terme. Ces zones ont été délimitées en fonction des analyses issues de l'état initial de l'environnement, des contraintes de sites et de leur localisation.

Le PLU projette ainsi la mobilisation de plus de 2 000 hectares de zones à urbaniser, l'ensemble n'étant pas constructible dans l'immédiat (la plupart étant envisagée sur du long terme).

LES BESOINS ESTIMÉS à court terme sur Montsinéry-Tonnégrande sont de l'ordre de **1 500 à 2 000 logements** (afin de recevoir environ 6 000 habitants supplémentaires).

⇒ **REPONSE DU PLU** : les zones AU "d'urbanisation immédiate" couvrent **650 hectares** (hors zone destinée aux activités économiques) qui permettrait la construction d'environ 1 500 logements.

A noter cependant que :

- ces zones AU ne sont pas toutes libres : la zone AU Champ-Virgile/La Carapa/Garin est une zone partiellement occupée, nécessitant une régularisation et une organisation réfléchie ;
 - ces zones AU nécessitent toutes d'engager des opérations d'aménagement d'ensemble impliquant des délais de mise en œuvre plus longs ;
 - seule la zone AU_Z est avancée – des études préalables à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble ont déjà été lancées sur ce secteur, soit, permettant d'assurer la production de 400 à 600 logements sur le court terme.
- confère tableau des capacités d'accueil page 53.

Ainsi, l'instauration de zones à urbaniser permet d'assurer la maîtrise du foncier et d'organiser le développement urbain à travers un phasage, en répondant progressivement aux besoins identifiés en fonction de la réalisation des équipements. Ceci est rendu possible par l'instauration de deux types de zones à urbaniser : les zones réglementées et celles qui le deviendront à terme après modification ou révision du PLU. En effet, compte tenu des superficies engagées, il apparaît indispensable de penser le développement de ces zones dans une véritable logique urbaine.

Parmi les zones à urbaniser de Montsinéry-Tonnégrande, sont distinguées :

- les zones à urbaniser "mixtes" destinées à l'habitat, aux activités de proximité et aux équipements induits (AU_a et AU_Z) ;
- la zone à urbaniser destinée aux activités économiques à vocation industrielle et artisanale (AU_I) ;
- les zones à urbaniser dont la destination n'est pas encore précisée, mais qui permettront, à terme le développement des zones d'habitat et d'activités économiques (zones II AU, II AU_a et II AU_{ZAD}).

Les dispositions générales du règlement rappellent les obligations liées à la défense contre l'incendie : conformément à la circulaire n°465 du 10 décembre 1951, des hydrants normalisés ou des réserves d'eau de 120 m³ devront être implantés à moins de 200 mètres de tous bâtiments en zone urbaine et 300 mètres en zone rurale. Les hydrants doivent être installés suivant les indications de la norme française de sécurité (NFS 62 200).

Conformément à l'article R 123-6 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine trois types de zones à urbaniser :

1- **Les zones à urbaniser mobilisables à court terme** : « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'un opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. ».

Il s'agit des zones :

- ⇒ AU_i (industrielle et artisanale) dont la constructibilité sera autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes ;
- ⇒ AU_a et AU_z (secteurs à vocation mixte habitat, commerces, services et équipements) dont la constructibilité est conditionnée par la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble (de type lotissement et ZAC).

2- **Les zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification** du document d'urbanisme : « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une **modification** ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

- ⇒ Il s'agit des zones II AU (dont le secteur II AU_a).

3- **Les zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision** du document d'urbanisme : « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une **révision** du plan local d'urbanisme. »

- ⇒ Il s'agit des secteurs où des ZAD ont été créées par arrêté préfectoral n°390 en date du 2 mars 2007, repérées par des trames au document graphique et classées en zones II AU_{ZAD}.

- ❑ **Les zones à urbaniser mobilisables à court terme**
- ❑ **Objectifs, destination et justifications du zonage**

A/ Les zones à urbaniser, destinées à l'habitat, aux activités de proximité et à leurs équipements d'accompagnement : AUa et AUz

Le règlement de chacune de ces zones à urbaniser traduit des formes urbaines différentes, des densités diverses, afin de répondre, d'une part, aux besoins de diversité de l'habitat – mixité entre habitat collectif, maison de ville, habitat individuelle sur des parcelles de tailles diverses - , et d'autre part, aux impératifs liés à la préservation des paysages.

Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme, lors de la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble : les permis de construire ne pourront être accordés qu'une fois cette condition remplie. Elles sont destinées à couvrir les besoins immédiats et de court terme en logements, en équipements et en activités économiques.

La zone AUa

La zone AUa constitue la plus vaste zone à urbaniser mobilisable à court ou moyen terme : elle couvre les secteurs partiellement occupés de Garin (constitué en lotissement), des Champs Virgile-La Carapa (morcellements), et une partie du secteur non bâti de la Savane Marivat. Outre l'accroissement des capacités d'accueil de la commune, elle a pour objet la régularisation de l'occupation du secteur et la réalisation des équipements adaptés. Si la zone AUa est partiellement urbanisée, elle ne pouvait être inscrite en zone urbaine dans la mesure où la capacité de ses équipements est largement insuffisante pour desservir de nouvelles constructions (y compris pour les constructions existantes). La zone AUa est appelée à devenir à terme un véritable pôle de vie, permettant de répondre à des besoins également exogènes émanant de l'ensemble de l'agglomération cayennaise. Il est apparu nécessaire, à la fois d'assurer la régularisation d'un secteur qui s'est développé sans véritable cadre juridique (zone rurale non équipée) tout en l'intégrant dans une logique d'ensemble (sans fragiliser par ailleurs l'équilibre budgétaire de la commune). Il s'agit ainsi de rompre avec la forme urbaine actuelle (faible densité, peu économe d'espace, absence de réseaux et d'équipements) en vue d'une réorganisation globale de la zone.

Cette zone constitue **le seul secteur stratégique significatif pouvant répondre à moyen terme aux objectifs annoncés dans le PADD du SCOT de la CCCL**.

Son ouverture à l'urbanisation est ainsi conditionnée par la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Justifications du zonage

Le périmètre : La zone AUa est située au nord-est du territoire communal. Elle est limitée à l'ouest par la zone agricole de la savane Marivat et la zone naturelle de la savane Onémark ; au nord par la zone agricole de la savane Dumaine ; la limite intercommunale avec Macouria au nord-est-sud.

L'environnement : La zone AUa se situe en dehors des espaces inventoriés au titre des ZNIEFF, et notamment de la Savane Onémark – ZNIEFF de type II inscrite en zone naturelle au PLU.

Les risques et nuisances : Le site n'est soumis à aucune contrainte ou servitude particulière.

La zone AUz

La zone AUz est destinée à être urbanisée à court terme. Sa localisation stratégique à immédiate proximité du bourg de Montsinéry a conduit la Commune à réfléchir à un schéma d'aménagement pertinent permettant d'allier les besoins en habitat, équipements et activités de proximité, à l'objectif de continuité urbaine avec le bourg. La mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble traduit la volonté communale de rationaliser l'espace. En effet, il s'agit d'un secteur qui nécessite une structuration et une organisation internes afin d'assurer une transition cohérente entre le bourg, la future zone d'activités artisanales et les secteurs d'habitat plus diffus des écarts ruraux.

La zone se situe en bordure de la route départementale 14 revêtue et accompagnée des divers réseaux de desserte du bourg : eau, électricité, téléphone. La distance avec le cœur du bourg de Montsinéry est de l'ordre de 1 kilomètre. Si l'on considère les extensions actuelles ou les opérations en cours le long de la RD 14, la zone à aménager ne se situerait qu'à environ 200 mètres des dernières constructions.

Ce site est destiné à devenir un quartier de vie, abritant une certaine « densité de ville » : il répond au principe de mixité urbaine et sociale avec la réalisation d'habitats composés de typologies collectives, individuelles et groupées, de moyenne à forte densités, avec la réalisation d'environ 60 % de logements sociaux, accompagné également d'équipements, de commerces et de services de proximité.

Justifications du zonage

Le périmètre : La zone est bordée au sud par des zones basses et marécageuses qui se développent sur la rive gauche de la crique Lambert. Vers l'ouest, la présence des installations de Télé Diffusion de France (TDF) génère des servitudes radioélectriques, vers l'est, du côté des vents dominants, la lagune de Montsinéry est implantée.

L'environnement : La future opération d'aménagement d'ensemble se situe en dehors des espaces inventoriés au titre des ZNIEFF.

Les risques et nuisances : Les servitudes d'isolement sont imposées par la présence des installations de TDF. Elles sont figurées sur le plan de servitudes au même titre que celles liées à la présence de la lagune (marge d'isolement de 150 mètres). Un relevé topographique mis à disposition pour les études préliminaires a permis de bien circonscrire les zones urbanisables en dehors des secteurs inondables au regard des côtes altimétriques réelles, étant admis que tous les terrains situés à des altitudes inférieures à 3 mètres sont submersibles (fortes marées, pluviométrie importante). **Toutefois, 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 / début 2009.**

La route départementale 14 traversant le secteur devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de la réhabiliter en voie urbaine.

B/ La zone à urbaniser destinée à la création d'une zone d'activités artisanales et industrielles (AUi)**La zone AUi**

Deux zones AUi couvrent une surface totale de 27 hectares : l'une se situe à l'intersection des RD 14 et 5, à proximité de l'entrée du bourg de Montsinéry, l'autre se trouve au Nord de la commune en bordure de la RD 5 au lieu-dit Quesnel. Elles visent à créer de nouvelles activités génératrices d'emplois à proximité du bourg, de ses équipements et des futures zones d'habitat, dans l'objectif d'assurer un équilibre habitat-emploi. Cette nouvelle zone d'activités s'inscrit dans une perspective à court ou moyen terme, et fait partie intégrante du projet communal puisqu'elle est étroitement liée à l'apport de nouveaux habitants prévu dans le P.A.D.D..

Justifications du zonage

Le périmètre : la future zone d'activités artisanales et industrielles est limitée au sud par la RD 14, au nord et à l'est par les terrains de la ZAD n°2 d'entrée du bourg, et à l'ouest par la RD 5. Sa proximité avec le bourg, les futures zones d'habitat et ses bonnes conditions d'accès lui confèrent un caractère véritablement stratégique. Une autre zone AUi située en limite communale Nord est bordée à l'Est et à l'Ouest par deux zones Ui comportant des activités artisanales, au Nord par une forêt dégradée et au Sud par la RD 5.

L'environnement : La zone AUi proche du bourg de Montsinéry est localisée en dehors des espaces naturels inventoriés au titre des ZNIEFF. La zone AUi de Quesnel est concernée dans une étroite partie au Nord par une ZNIEFF de type 2.

Les risques et nuisances : Les deux sites sont localisés en dehors des zones soumises à des risques naturels d'inondation, et ne sont soumis à aucune servitude particulière qui serait amenée à contraindre son aménagement.

□ Justifications des règles des zones à urbaniser – mobilisables à court terme

Pour une meilleure maîtrise de l'espace créé et des formes urbaines, et conformément à l'article R 123-10-1 inséré par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 (en vigueur le 1^{er} octobre 2007), le règlement d'urbanisme précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-après s'appliquent à l'unité foncière et non à l'ensemble du projet. »

A/ Les zones à urbaniser destinées à l'habitat, aux activités de proximité et à leurs équipements d'accompagnement : AUa et AUz

Les règles d'urbanisme ont été établies en fonction des typologies urbaines souhaitées pour chaque secteur :

- Soit une certaine densité de ville : habitat mixte composé de typologies individuelles et groupées, de moyenne à forte densités,
- Soit une densité plus réduite dans les « zones de campagne » : habitat individuel de densité faible à moyenne, laissant place à un tissu urbain aéré et végétalisé.

Occupations du sol

Les zones AUa et AUz sont amenées à devenir à terme des zones urbaines mixtes et résidentielles. C'est pourquoi les règles d'urbanisme précisant les installations et occupations du sol interdites et soumises à condition particulière sont celles retenues pour les zones urbaines résidentielles. Les occupations du sol admises répondent aux mêmes logiques inscrites dans les zones UC.

Le PLU traduit la volonté communale de développer des quartiers à caractère « multi-fonctionnel », aux fonctions urbaines diversifiées afin de mettre en oeuvre les conditions de leur dynamisme dans un souci d'attractivité.

Sont interdites dans ces zones à urbaniser affectées prioritairement à l'habitat l'ensemble des activités et installations qui seraient incompatibles avec le caractère des quartiers et leur vie quotidienne et qui génèreraient des nuisances pour leurs habitants. Cette disposition concerne plus spécifiquement les constructions à usages industriels, d'entrepôt commercial et agricole, et toutes installations susceptibles de générer des nuisances et des pollutions.

Sont donc compatibles avec la vocation de ces zones l'ensemble des constructions à usage d'habitation, d'activités commerciales et de services, de bureaux, d'hôtellerie et de restauration, les équipements collectifs, scolaires, péri-scolaires, de loisirs, sportifs et culturels.

Accès et dessertes

Pour l'ensemble des zones AU, sont rappelés les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de ramassage des ordures ménagères. Les nouvelles constructions doivent être accessibles par automobile, les voies nouvelles doivent respecter des emprises minimales.

Afin de répondre à ces exigences et d'assurer un fonctionnement urbain confortable et sécurisé, une emprise minimale de 8 mètres (dont 5 mètres de chaussée) pour toute voirie nouvelle a été imposée lorsque l'aménagement prévoit plus de deux logements à desservir.

Desserte par les réseaux

Les règles de desserte par les réseaux d'eau potable, et d'électricité sont celles retenues pour la zone urbaine résidentielle. Concernant l'assainissement des eaux usées, les règles sanitaires en vigueur (définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux usées de la CCCL) s'imposent au document d'urbanisme.

Seules les constructions de la zone AUz – proximité du bourg de Montsinéry - pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Il est toutefois prévu, dans un premier temps, la possibilité de recourir à des systèmes d'assainissement individuel dans la mesure où la lagune existante dispose d'une capacité de traitement limitée. Il conviendra, à terme de prévoir une extension de la lagune existante (ou la réalisation d'une seconde lagune). Cette nouvelle infrastructure pourra être programmée lors de la mise en oeuvre de l'opération d'aménagement d'ensemble de Montsinéry.

Caractéristiques des terrains

En conformité avec les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, et l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les PLU « peuvent (...) Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée (...) ».

Le PLU ne régleme pas cet article (il sera précisé lors de la mise en œuvre des procédures d'opérations d'aménagement d'ensemble).

Implantation des constructions

Afin de répondre aux différentes morphologies urbaines souhaitées dans chaque zone, les règles qui leur sont associées sont proches de celles définies dans la zone UCa, tout en privilégiant des opérations structurées et des groupes d'habitations.

Les règles d'implantation imposent un recul par rapport à l'alignement des voies et des limites séparatives dans chacune des zones AU.

Les niveaux de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives retenus sont :

⇒ 3 mètres par rapport aux voies et aux limites séparatives sauf si alignement sur limite séparative visant une image urbaine pouvant admettre des densités importantes : ces prescriptions traduisent des formes urbaines qui seront arrêtées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble (principe de mitoyenneté dans les îlots de maisons de ville, en retrait des limites séparatives pour les maisons individuelles implantées sur des parcelles de plus grandes tailles et pour les logements collectifs).

Pour des motifs liés à la sécurité publique, l'article 6 impose un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales, et pour des motifs liés à la santé publique et à la préservation des ripisylves, 10 mètres par rapport aux cours d'eau et canaux.

En application de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme qui stipule que « (...)des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. », et en raison de leur spécificité technique et de leur fonction de services d'intérêt général, le règlement d'urbanisme permet aux ouvrages techniques spécifiés de déroger aux normes d'implantation générales édictées par le règlement. Cette dérogation est également admise pour les équipements d'intérêt collectif, permettant ainsi de faciliter leur implantation.

Emprise au sol

Dans l'ensemble des zone AU, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. La mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble conditionnant leur ouverture à l'urbanisation permettra à la commune de définir les rapports espaces libres / espaces bâtis.

Hauteurs

La hauteur est calculée à l'égout du toit et, pour la promotion d'une architecture contemporaine, la hauteur est également proposée à l'acrotère.

L'article 10 n'est réglementé que dans la zone AUz. Il a été rédigé de façon à traduire d'ores et déjà les formes urbaines attendues, définies dans les études préliminaires d'aménagement de la zone, soit :

- Un maximum de 7 mètres pour des unités foncières inférieures ou égales à 1000 m² correspondant aux secteurs d'habitats individuels et maisons de ville ;
- Un maximum de 9 mètres pour des unités foncières supérieures à 1000 m², correspondant aux secteurs de petits collectifs.

En application de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, une dérogation est également admise pour les équipements relevant de l'intérêt collectif.

Pour les autres zones AU, la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble conditionnant leur ouverture à l'urbanisation permettra à la commune de définir les règles de hauteur spécifiques.

Aspect extérieur des constructions

Cet article définit un minimum de principes généraux pour chaque zone, permettant de garantir une qualité architecturale, tout en laissant des possibilités de recours à une architecture plus contemporaine. Il rappelle les dispositions générales relatives à la nécessaire harmonie du bâti avec son environnement et portent plus particulièrement sur les clôtures et les couleurs.

Notamment, l'article 11 précise que le long des limites séparatives, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres ; en façade sur rue, elle devra être de 1,80 mètre maximum avec un soubassement plein de 60 centimètres. Cette règle est destinée à maintenir des perspectives visuelles au sein des quartiers.

La mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble dans les zones AU est une garantie pour privilégier la qualité urbaine et architecturale de l'espace créé.

Coefficient d'occupation des sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols traduit les formes urbaines attendues.

Pour les autres zones AU, la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble conditionnant leur ouverture à l'urbanisation permettra à la commune de définir les règles d'occupation des sols adaptées aux formes urbaines définies.

B/ La zone destinée aux activités artisanales et industrielles : AUi

La zone AUi est une zone à urbaniser dont la constructibilité est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Pour cela, elle dispose d'un règlement destiné à être appliqué dès lors que seront réalisés les équipements de viabilité et de desserte adéquats.

De la même manière que pour les zones à urbaniser résidentielles, les articles 1 et 2 du règlement d'urbanisme de la zone AUi sont les mêmes que pour les zones urbaines destinées aux activités artisanales et industrielles Ui. Le règlement d'urbanisme introduit une dérogation pour autoriser les constructions pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire (surveillance, gardiennage).

Les règles relatives aux voies et aux accès ont été établies de façon à satisfaire les exigences de sécurité et de confort, et sont adaptées aux véhicules qui seront amenés à circuler (emprise minimale de 12 mètres fixée).

En conformité avec les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, et l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les PLU « peuvent (...) Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée (...) ».

Dans ce cadre, le PLU fixe la règle suivante :

- instauration d'une superficie minimale de 1 000 m² pour la mise en place de dispositifs d'assainissement autonome, dans la mesure où ce secteur ne pourrait pas être raccordé à court terme à un système d'assainissement collectif.

Les règles d'implantation des constructions imposent un recul par rapport à l'alignement des voies supérieur ou égal à 5 mètres.

Pour des motifs liés à la sécurité, le règlement introduit des distances d'implantation par rapport à la RD 14 et la RD 5 de 35 mètres minimum.

Pour des motifs liés au fonctionnement du secteur et pour favoriser l'insertion dans le site des constructions, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives sont fixées à 5 mètres minimum.

La limitation de l'emprise au sol à hauteur de 50 % traduit la volonté de maintenir un aspect aéré en limitant les emprises bâties.

En application de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, une dérogation est toutefois admise pour les équipements d'intérêt collectif, permettant ainsi de faciliter leur implantation nécessitant, par leur fonction, des volumes importants pour répondre aux besoins.

S'agissant de bâtiments industriels, la règle de hauteur est comptée à l'acrotère ; elle est fonction de la nature de la construction :

- elle est fixée à 16 mètres pour répondre aux besoins des constructions à usage industriel ;
- elle est fixée à 9 mètres pour les autres constructions (d'activités artisanales, de bureaux, de services,...).

La hauteur des constructions à usage d'habitation admises dans la zone (gardiennage, surveillance) est limitée à 7 mètres.

En application de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, une dérogation à l'article 10 est possible pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'absence de COS en zone AUi se justifie par la nécessité de favoriser et de faciliter l'installation d'activités nouvelles, nécessaires au bon fonctionnement de la commune, en se rapprochant de l'équilibre habitat/emplois. Le maintien d'un environnement de qualité est assuré par un coefficient d'emprise au sol limité à 0,50.

□ **Les zones à urbaniser - mobilisables à moyen et long termes**

A/ Les zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à modification du document d'urbanisme : II AU et II AUa

□ **Objectifs, destination et justifications du zonage**

Les zones II AU sont mobilisables à moyen terme, dans la mesure où leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à modification. Cette mesure traduit la volonté communale de renforcer les capacités d'accueil tout en échelonnant dans le temps le développement urbain sur le territoire de Montsinéry-Tonnégrande. Leur nature permet par ailleurs de privilégier des opérations cohérentes et réfléchies, de façon à répondre à des besoins précisément identifiés, soit en terme de production de logements (et équipements d'accompagnement), soit en matière d'activités économiques, en fonction des capacités des collectivités à réaliser les équipements de viabilité. Ces zones seront principalement destinées au développement de pôles de vie privilégiant la mixité des fonctions urbaines et sociales, telles que définies dans le SCOT de la CCCL qui les identifie comme des secteurs stratégiques de développement (concept du « collier de perles »).

La Commune a retenu 3 zones II AU :

La zone II AU de l'entrée de bourg de Montsinéry / crique Lambert (56 ha)

Limitée au nord par la RD 14, à l'ouest par la RD 5, au sud par la crique Lambert, et à l'est par la zone d'implantation des superstructures de TDF, la zone II AU de la crique Lambert constitue un secteur stratégique dans la mesure où elle se positionne à l'interface entre les zones de vie du bourg de Montsinéry et de ses extensions et la future zone d'activités. Son accessibilité est facilitée par la proximité des RD 5 et 14.

L'environnement : aucune emprise sur les périmètres de ZNIEFF et les espaces naturels de protection forte du SAR.

Les risques et nuisances : Les secteurs inondables et les zones marécageuses de la crique Lambert sont exclus de l'emprise de la zone II AU. Aucune contrainte particulière n'est retenue dans ce secteur.

La zone II AU des extensions du bourg de Tonnégrande (169 ha)

Compte tenu de la nature des sols, les extensions du bourg de Tonnégrande ne peuvent se réaliser qu'en linéaire, le long de la RD 12, entre les zones humides de la rivière de Tonnégrande au sud et de la crique Deudon au nord. La RD 12 traverse d'est en ouest le secteur, lui offrant ainsi de bonnes conditions d'accessibilité. L'instauration d'une zone N_L permettra aux habitants de bénéficier d'un espace de loisirs avec un accès à la crique Deudon.

L'environnement : aucune emprise sur les périmètres de ZNIEFF et les espaces naturels de protection forte du SAR.

Les risques et nuisances : les zones d'extension du bourg de Tonnégrande se localisent sur les espaces exondés, entre la rivière de Tonnégrande et la crique Deudon. Aucune servitude particulière n'est retenue dans ce secteur.

La zone II AUa des extensions du bourg de Montsinéry (15 ha)

Cette zone, destinée à assurer le prolongement du bourg de Montsinéry, est amenée à être aménagée à court terme, sous couvert de modification du PLU, en attente de la disponibilité de données complémentaires relatives à l'aléa inondation. Des préconisations seront proposées par la DDE fin 2008/début 2009 pour assurer la constructibilité des zones où l'aléa inondation est faible ou moyen.

Justifications du zonage

Le périmètre : La zone II AUa est située dans la continuité du bourg de Montsinéry, limitée au nord par la route départementale 14 et bordée au sud par les savanes humides de la rivière de Montsinéry. Elle est rattachée au quartier résidentiel des Essarts au Nord.

L'environnement : Le site ne revêt pas de valeur écologique particulière.

Les risques et nuisances : La condition de recourir à une modification du PLU permet d'écartier de manière certaine, à terme, les zones soumises à inondations.

La protection de l'église de Montsinéry : Le secteur est en partie soumis à la servitude AC1 de site inscrit de l'église de Montsinéry (impliquant notamment un avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France pour tout projet de construction ou travaux).

□ Justifications des règles des zones II AU & II AUA

Seuls les articles relatifs aux occupations des sols interdites (art.1), aux conditions de desserte et d'accès (art.3) et les articles obligatoires (art. 6 & 7) ont été réglementés. La mise en œuvre des procédures d'urbanisme (modification du PLU dans ce cas présent) permettra de préciser la destination exacte de chaque zone, leur périmètre et les conditions de réalisation des constructions.

Occupations et utilisations du sol interdites

Si la vocation exacte de ces zones II AU n'est pas connue, les occupations du sol non souhaitées peuvent dès à présent être précisées. S'agissant de zones destinées à la réalisation de zones de vie ou de zones d'activités économiques (ou zones mixtes), les occupations ou utilisations du sol suivantes ne peuvent pas être compatibles :

- les terrains de camping et caravanning, et le stationnement de caravanes,
- les dépôts de véhicules ou de pneus,
- les décharges,
- les carrières.

Accès et voirie

Sont rappelées les principes généraux pour assurer de bonnes conditions de desserte et de circulation, et ceux relatifs aux exigences de sécurité publique et de ramassage des ordures ménagères. La modification du PLU permettra de préciser les emprises minimales des voiries adaptées aux besoins des opérations à venir.

Implantation des constructions

Le règlement rappelle les conditions d'implantation propres à chaque zone visant à maintenir des reculs par rapport aux axes primaires de desserte et aux cours d'eau, pour des motifs liés à la sécurité et à la salubrité publique et au confort des habitants, soit :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau et des canaux.

L'article 6 est complété pour la zone IIAUA, amenée à se développer à plus court terme : 3 mètres de l'axe des autres voies (s'agissant d'une zone dense d'extension du bourg de Montsinéry).

Quant aux conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives, la règle retenue ici est la moins restrictive : soit à l'alignement, soit à une distance de 3 mètres minimum des limites.

Les procédures de modification du PLU qui seront mises en œuvre pour rendre ces zones constructibles permettront d'apporter des précisions quant aux conditions d'implantation des constructions, en fonction du type d'opération programmée.

B/ Les zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à révision du document d'urbanisme : II AU_{ZAD}

❑ Objectifs, destination et justifications du zonage

L'arrêté préfectoral n°390 en date du 2 mars 2007 crée cinq ZAD sur le territoire de Montsinéry-Tonnégrande.

Note d'opportunité pour la création des ZAD, Direction Départementale de l'Équipement Guyane, décembre 2006 :

PREAMBULE

Dans le cadre du recensement de terrains publics à des fins de production de logements, les services de l'État ont procédé à la détermination de parcelles pouvant permettre aux collectivités de mettre en place des opérations d'aménagement.

Cet inventaire répond aux objectifs ministériels établis dans le cadre du plan de mobilisation en cours et devrait se traduire par la définition de zones d'aménagement différé (ZAD).

Après examen des opportunités offertes et suite aux réunions de concertation des 29 septembre et 9 novembre 2006, 5 projets de ZAD ont été retenus et sont présentés dans les documents graphiques joints.

(...)

MOTIVATIONS POUR LA CREATION DE ZAD

En Guyane, les zones de réserve foncière se libèrent à l'opportunité sans véritable esprit de programmation, alors que les moyens de maîtrise des sols existent. Un des moyens de pallier le déficit en offre foncière potentielle et le problème de rétention du foncier ainsi que celui de la spéculation foncière, est que les collectivités constituent des réserves foncières.

L'espace agricole se retrouve être la valeur d'ajustement de l'urbain, la consommation excessive de l'espace qui en découle, amplifie les coûts des réseaux et par la même rend le coût de revient du logement inabordable pour la collectivité qui a en charge la viabilisation du secteur.

La situation foncière en Guyane repose sur un paradoxe apparent : l'existence d'immenses espaces physiquement disponibles (même après en avoir soustrait tous les sols marécageux ou autres, impropres à une mise en valeur) et des prix pourtant très élevés pour les terrains à bâtir, au regard du niveau médian des revenus de la population.

La pénurie de terrains à bâtir résulte non pas d'un manque de terrains bruts mis à disposition, mais d'un manque d'équipements d'infrastructures et de réseaux compte tenu des retards pris et des difficultés du terrain (étude de préfiguration d'une observation foncière – ADEF/DDE - novembre 2006).

L'objectif de la démarche est de rechercher des potentialités d'aménagement en accord avec les enjeux de l'État, et dans la volonté de concrétiser les aspirations des collectivités dans l'aménagement de leur territoire.

CHOIX DES PERIMETRES DE ZAD

Ces périmètres sont issus d'un recensement des terrains de l'État à partir du cadastre. Les terrains ont été analysés vis-à-vis de leur intérêt en matière d'aménagement et des contraintes existantes connues. La propriété des terrains a été par la suite vérifiée par les services fiscaux partenaires de la démarche.

Cinq propositions ont été donc retenues :

LES HAUTS DE MONTSINERY : ZAD N°1 AU PLAN (366 HA)

Ce site s'appuie sur la pénétrante que constitue la piste Risquetout. Cette parcelle a l'inconvénient de se situer en arrière-plan des zones desservies par le réseau routier existant et de ne pas être proche du réseau eau potable (pas de réseau officiellement). Toutefois, c'est le cas de la majeure partie des terrains État encore disponibles et hors d'eau dans le secteur. Cependant, l'installation galopante dans le secteur de Risquetout risque de compromettre un usage futur de cette zone. Par ailleurs, compte tenu des projets de développement agricole envisagés par la DAF, et dans la continuité des projets déjà en cours, il pourrait être intéressant pour la Commune de sauvegarder cet espace afin de disposer d'une maîtrise foncière dans un secteur ayant une vocation de développement.

La topographie apparente du site fait apparaître les premiers contreforts des terres hautes, mais avec un plateau qui semble relativement exploitable, même si le relief semble plutôt bosselé. L'aspect vallonné du site peut permettre de jouer sur les points de vue, les dispositions des bâtiments et l'insertion dans le paysage. En outre, le terrain semble présenter une orientation avec inclinaison vers le sud, pour une bonne exposition.

L'option est de retenir ce terrain avec une vocation à privilégier de bourg rural compte tenu des exploitations qui y existent déjà. C'est donc pourquoi, seule une partie des terrains pourrait être aménagée dans un premier temps (87 ha sur les 367 ha retenus).

ENTREE DE BOURG : ZAD N°2 AU PLAN (32 HA)

Ce site a l'avantage de se situer à un carrefour, entre la RD et la route menant au bourg de Montsinéry. Les surfaces encore disponibles sont relativement modestes mais permettent d'effectuer un aménagement de qualité qui puissent être une vitrine de l'entrée de bourg. Cette situation offre par ailleurs l'avantage de la proximité des réseaux (eau potable, électricité, assainissement) notamment dans la perspective de maillage du réseau eau potable. Cette zone étant déjà artificialisée, la conversion en un site urbanisé sera assez aisée. La continuité avec le bourg est principalement contrariée par la présence des installations de TDF induisant des servitudes, et un ensemble de pylônes rayonnant sur les secteurs environnants. Il n'en reste pas moins que ce secteur est à une distance raisonnable du bourg (3,5 km) et permet de limiter le coût des infrastructures et de gestion, et de bénéficier de la proximité des services et des équipements du bourg.

Un relief relativement aplani facilite et optimise l'utilisation des terrains, même si la proximité de zone humide obligera à porter une attention particulière sur l'inondabilité du site.

Compte tenu des informations fournies par la DSF, cette parcelle a été divisée et est devenue la parcelle AX 189 de 32 ha.

SAVANE LAMBERT : ZAD N°3 AU PLAN (67 HA)

Ce site constitue un résidu de terrains État encore disponible le long de la départementale et encore dans l'aire d'influence du bourg. La zone est dans la continuité de parcelles privées, avec un accès à la rivière Montsinéry. Les parcelles constituant le site sont discontinues mais peuvent faire l'objet d'un complément avec des parcelles adjacentes. La topographie présente un relief relativement peu prononcé, qui exigerait des précautions quant à un risque éventuel d'inondation.

La parcelle considérée de 68 ha semble constructible sur environ 67 ha. Cette parcelle a comme principal avantage d'avoir accès à la route d'une part, et au fleuve, d'autre part.

LES RIVAGES DE TONNEGRANDE : ZAD N°4 AU PLAN (129 HA)

Ce site constitue une zone intermédiaire entre le bourg de Montsinéry et celui de Tonnégrande. C'est une partie de la parcelle BE 118 encore État, mais qui commence à être découpée en parcelles à céder. Le secteur est accessible par une piste, mais ne semble pas encore comporter d'habitat spontané en nombre. Le relief semble relativement favorable à un aménagement destiné à l'habitat et pourrait être un prolongement du secteur dit Banane, si l'on excepte la présence d'une crique entre les deux secteurs. Enfin, ce site peut se révéler d'autant plus intéressant qu'il se situe à proximité du bagne des Annamites, vestige historique et élément remarquable du lieu. Ce site présente un potentiel minier intéressant qu'il s'agira de gérer dans l'optique d'une remise en valeur après exploitation.

BEAUSEJOUR-GALION : ZAD N°5 AU PLAN (803 HA)

Le secteur de Beauséjour-Galion a une importance stratégique compte tenu de sa situation au niveau du carrefour, à la confluence des zones est et de l'agglomération de Cayenne. La mise en place de zones d'habitat y semble prometteuse du fait de sa zone d'influence proche de Matoury, Roura et Montsinéry. La disponibilité des terrains qui y sont en fait un secteur en devenir.

La principale difficulté du site provient de la présence d'une zone importante d'habitat spontané situé principalement sur le secteur Beauséjour (137 ha), habitat d'ailleurs en progression vers le secteur du Galion. Ce site est complètement mité, avec une densité très faible et un éparpillement anarchique des habitations qui compromet lourdement la mise en place d'un aménagement à plus grande échelle.

Toutefois, il pourrait être intéressant de restructurer le secteur tout en l'intégrant à une zone d'aménagement à plus grande échelle centrée sur le site du Galion. La Collectivité ayant d'ores et déjà entrepris un travail de régularisation, le secteur retenu inclut les parcelles BE 42 (ancien champ de tir de 245 ha) et une partie de la parcelle BE 118 (560 ha). Les terrains sont relativement intéressants pour un aménagement futur, même si la parcelle BE 42 fait l'objet actuellement d'un acte de vente pour une exploitation de carrière. Une fois cette exploitation terminée et la remise en état du site effectuée, le terrain sera encore relativement intéressant pour prolonger l'urbanisation à venir dans cette zone.

PROCEDURE DE CREATION DES ZAD

La ZAD est en place pour une durée de 14 ans suivant la publication de l'acte de création de la zone. Ce délai n'est pas renouvelable. Il est possible à tout moment d'en modifier le périmètre (augmentation, réduction ou suppression) selon la même forme que pour la création.

La commune est désignée comme bénéficiaire de la ZAD, c'est à dire pouvant exercer le droit de préemption en ZAD.

□ **justifications des règles de la zone II AU_{ZAD}**

Diverses réflexions seront conduites sur le devenir de ces zones. Elles ont une échéance plus lointaine que celle du PLU, et permettent de mobiliser du foncier dès aujourd'hui en "gelant" des superficies importantes.

La vocation de chaque zone et la réglementation qui s'y appliquera sera précisée à plus long terme, lors des procédures de révision qui seront entreprises. Seul l'article 2 a été (partiellement) réglementé afin de rendre compatible la création d'une carrière actuellement en projet sur le secteur Beauséjour-Galion, laquelle répond à un réel besoin en vue de la production de matériaux pour la construction dans l'agglomération cayennaise. Ainsi, dans la zone II AU_{ZAD5}, sont autorisées l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

2.4 - LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES AGRICOLES

Superficie des zones agricoles et part du territoire communal

Zone agricole	Superficie en hectares	% du territoire communal
TOTAL ZONES A	24 941 hectares	39,8 %

Conformément à l'article R 123-7 du code de l'urbanisme : « (...) Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

□ Objectifs, destination et justifications du zonage

La zone agricole est une zone protégée destinée à pérenniser et développer la valeur agronomique et biologique des espaces. Elle vise également à protéger et exploiter le potentiel économique du sol et du sous-sol.

Dans ce cadre, la zone agricole de Montsinéry-Tonnégrande intègre, d'une part, les espaces en activités, et d'autre part, ceux présentant un potentiel agronomique. Il est à noter également l'importance du maintien des espaces traditionnels agricoles de la commune, qui présentent une sensibilité particulière du point de vue paysager.

Elles peuvent par ailleurs englober des zones humides, sur lesquelles une occupation agricole n'est pas incompatible.

Le zonage a été établi en étroite concertation avec la Direction de l'Agriculture et de la Forêt, qui, dans le cadre de sa contribution à la révision du Schéma d'Aménagement Régional (en révision), a produit une cartographie agricole qui permet de localiser les secteurs ayant une occupation agricole et ceux présentant un potentiel agricole. Cette cartographie a donc été le support pour affiner le tracé de la zone agricole de Montsinéry-Tonnégrande.

La zone agricole de Montsinéry-Tonnégrande s'étend sur près de 40 % du territoire communal, ce qui confirme le maintien de la vocation rurale de la commune.

Il convient également de noter les nécessaires processus de régularisation de certains secteurs permettant la mise en valeur de nombreux espaces. La prise en compte de ces initiatives se traduit dans le PLU par :

- un classement en zone A ;
- un report des parcelles dites « non cadastrées » issues de divisions parcellaires sur le document graphique (morcellements dits agricoles par des associations foncières).

A préciser toutefois qu'un classement en zone agricole n'induit pas systématiquement une régularisation des équipements et réseaux (tel que l'indique l'article R 123-7 du code de l'urbanisme, la zone agricole n'est pas nécessairement équipée).

La zone A n'autorise que les constructions et occupations du sol directement liées à une activité agricole (y compris les activités agrotouristiques), ainsi que les mines et carrières dans la mesure où ces activités sont liées au potentiel économique des terres.

Les dispositions générales du règlement rappellent les obligations liées à la défense contre l'incendie : conformément à la circulaire n°465 du 10 décembre 1951, des hydrants normalisés ou des réserves d'eau de 120 m³ devront être implantés à moins de 200 mètres de tous bâtiments en zone urbaine et 300 mètres en zone rurale. Les hydrants doivent être installés suivant les indications de la norme française de sécurité (NFS 62 200).

❑ **Justifications des règles de la zone agricole**

❑ **Articles 1 & 2 : Occupations et utilisations du sol interdites & soumises à conditions particulières**

Le règlement précise, dans son premier article, que toutes constructions et installations non liées à l'activité agricole sont interdites.

La zone agricole n'admet aucune construction nouvelle à usage d'habitation, à l'exception de celles qui sont liées à l'activité agricole, afin de pérenniser l'activité présente et de faciliter l'installation de nouveaux agriculteurs.

Son article 2 permet également un certain nombre d'aménagements, qui devront être liés à l'activité agricole, et qui ne devront pas porter atteinte au caractère de la zone, tel que les constructions destinées au développement de l'agrotourisme. Ces activités complémentaires aux activités traditionnelles agricoles permettront de faciliter la « multi-activités » dans ces zones, et de favoriser la mise en valeur agricole de nombreux secteurs.

En raison de la richesse du sous-sol, la zone agricole admet les activités de carrières. Ses règles spécifiques sont de nature à conforter les activités existantes et de les développer dans d'autres secteurs, compte tenu des besoins importants actuels et à venir en matière de matériaux de construction en compatibilité avec le développement urbain attendu dans l'agglomération cayennaise. La remise en état de ces sites à l'issue de leur exploitation constitue une condition ferme (article 13).

La zone agricole autorise également "les activités liées à la présence d'eaux souterraines et à leur production" en vue de la réalisation du projet d'usine d'embouteillage qui constituerait un atout pour le développement local. Le point de forage destiné à cette activité est inscrit dans le document graphique des servitudes d'utilité publique.

❑ **Articles 3 & 4 : Accès, voirie et réseaux**

Afin de faciliter les déplacements liés à l'activité agricole, l'emprise minimale des voies est fixée à 12 mètres. En matière de desserte par les réseaux, les constructions devront, d'une part, répondre aux exigences fournies par le schéma directeur d'assainissement des eaux usées (une notice technique décrivant la filière choisie pour l'assainissement autonome doit accompagner la demande de permis de construire, fournie à la collectivité compétente en matière d'assainissement, la CCCL), et d'autre part, être raccordées au réseau d'eau potable ou disposer d'une installation privée sous réserve d'offrir des garanties suffisantes en terme de qualité de l'eau.

❑ **Articles 6 & 7 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques & aux limites séparatives**

Dans le cas où des nouvelles constructions seraient amenées à être réalisées dans la zone agricole, des reculs importants sont imposés :

- pour assurer le confort des habitants, un recul de 10 mètres par rapport aux voies et aux limites séparatives,
- pour des motifs liés à la sécurité et au confort, un recul minimum de 75 mètres de l'axe de la RN 2 et de 35 mètres de l'axe des routes départementales.

❑ **Articles 10 & 11 : Hauteurs et aspects extérieurs**

Seule la hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée. La non réglementation des autres constructions traduit la volonté de favoriser l'installation de nouvelles activités agricoles.

L'article 11 définit un minimum de principes généraux pour la zone agricole, mais demeure toutefois stricte dans ses directives : les constructions et leurs abords doivent présenter un aspect extérieur permettant d'assurer leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Par ailleurs, la réglementation des clôtures permet de préserver les perspectives visuelles sur le grand paysage.

2.5 - LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES NATURELLES

Superficie des zones naturelles et part du territoire communal

Zone naturelle	Superficie en hectares	% du territoire communal
N	15 527	24,8 %
Nf	19 700	31,4 %
N _L	79	0,1 %
TOTAL ZONES N	35 306 hectares	56,3 %

L'article R 123-8 du code de l'urbanisme édicte que les zones naturelles et forestières dites zones N, sont "les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels".

La plus grande partie du territoire de Montsinéry-Tonnégrande est classée en espaces de protection de la nature. L'ensemble de la zone naturelle couvre plus de 35 000 hectares (soit plus de la moitié du territoire communal).

Les zones naturelles sont de trois ordres :

- La zone naturelle placée sous mesure de sauvegarde pour des motifs de sensibilités paysagères ou environnementales (N) ;
- La zone dite forestière couvrant les forêts soumises au régime forestier. La délimitation de cette zone a été établie en étroite concertation avec la DAF et l'ONF (Nf) ;
- Les espaces de loisirs pour une mise en valeur de ces sites (N_L).

Les dispositions générales du règlement rappellent les obligations liées à la défense contre l'incendie : conformément à la circulaire n°465 du 10 décembre 1951, des hydrants normalisés ou des réserves d'eau de 120 m³ devront être implantés à moins de 200 mètres de tous bâtiments en zone urbaine et 300 mètres en zone rurale. Les hydrants doivent être installés suivant les indications de la norme française de sécurité (NFS 62 200).

- ❑ **Justifications des règles de la zone naturelle**
- ❑ **Les règles d'urbanisme communes à chaque zone naturelle**

A chacune de ces zones s'appliquent des règles spécifiques, lesquelles seront présentées ci-après. Les règles communes à ces zones sont les suivantes :

Articles 1 et 2 : occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières

Seul l'article 2 permet de définir les occupations et utilisations de la zone. Les occupations et utilisations soumises à conditions particulières sont précisées pour chaque zone, selon sa vocation.

Articles 3 et 4 : accès et voirie, et desserte par les réseaux

Pour l'ensemble des zones naturelles, sont rappelés les principes généraux relatifs à :

- l'inconstructibilité de tout terrain enclavé sauf si une servitude de passage est instituée ;
- l'adaptation des voies aux opérations qu'elles desservent ;
- l'interdiction de créer de nouvelles voies.

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute installation nouvelle requérant l'eau potable ; en cas d'absence de réseau public, un système privé d'alimentation peut être installé sous réserve d'offrir des garanties suffisantes en terme de qualité de l'eau (après approbation de la DSDS). L'évacuation des eaux usées doit également être prévue vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Ne s'agissant pas de secteurs d'extension urbaine, cet article n'est pas réglementé.

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

S'il est réglementé pour l'ensemble des zones naturelles, cet article ne concerne effectivement que les secteurs amenés à recevoir de nouvelles constructions.

Pour des motifs d'insertion paysagère des nouvelles constructions admises, la réglementation impose un niveau de recul important de :

- 20 mètres de l'axe des voies afin de maintenir un couvert végétal entre la voie et la construction,
- 25 mètres des berges des cours d'eau, à l'exception des ouvrages nécessaires à la mise en valeur touristique des sites qui nécessiteront l'aménagement de cales de mise à l'eau ou d'appontements.

Pour les mêmes motifs que ceux relatifs aux zones urbaines résidentielles (sécurité, confort, perceptions visuelles), a été introduite un recul minimum de 75 mètres de l'axe de la RN 2, et de 35 mètres de l'axe des routes départementales.

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour les mêmes motifs que ceux cités ci-avant (insertion paysagère des constructions, confort), les constructions autorisées doivent observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Articles 8 et 9 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres et l'emprise au sol

De par les spécificités allouées à ces zones, ces articles non obligatoires ne sont pas réglementés.

Article 10 : Hauteur des bâtiments

En règle générale, la zone naturelle n'est pas un secteur destiné à accueillir de nouvelles constructions. En effet, seuls quelques aménagements destinés à répondre aux fonctions déterminées dans ces zones, sont admis. Par ailleurs, les aménagements nouveaux ne doivent pas être des éléments discordants dans le paysage.

La règle de hauteur n'est réglementée que pour les constructions admises dans les zones N_L de loisirs (installations à caractère touristique) et N_f (structures d'hébergement touristique et pour le personnel des activités économiques admises).

Article 11 : Aspect extérieur

Cet article a été traduit de manière succincte, rappelant les règles générales d'insertion du bâti dans le milieu environnant.

Article 12 à 14 : Stationnement, Espaces libres et plantations, C.O.S.

La vocation des zones naturelles ne se prête pas à la réglementation de ces articles.

❑ **Les règles spécifiques à la zone naturelle de protection (N)**

Compte tenu de la nature de cette zone, définie comme une zone naturelle de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles, des sites et des paysages, les dispositions en matière réglementaire sont strictes et la constructibilité limitée aux seules régularisation, réhabilitation et extension mesurée des constructions existantes.

Cette zone couvre des zones humides, des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (partiel), mais qui en tout état de cause doivent faire l'objet d'une protection forte.

Elle répond également à plusieurs objectifs traduits dans le règlement, et notamment :

- protéger les espaces de nature et les paysages tout en autorisant l'extension mesurée des constructions existantes,
- créer des zones tampons dans les zones résidentielles.

❑ **Les règles spécifiques à la zone naturelle forestière (Nf)**

La zone naturelle forestière est affectée aux espaces forestiers gérés par l'ONF, dans un objectif de mise en valeur forestière.

La zone naturelle forestière a une vocation plurielle :

- la protection écologique,
- l'exploitation forestière pour la production de bois d'œuvre,
- le développement de tourisme de nature (les activités agrotouristiques sont à développer en dehors du domaine forestier permanent),
- les mines et carrières peuvent y être ouvertes sous certaines conditions.

Ces objectifs se traduisent dans l'article 2 du règlement d'urbanisme par des autorisations soumises à conditions particulières pour les constructions suivantes :

- l'ensemble des aménagements et installations liés à l'exploitation forestière, à la recherche forestière et agro-forestière ;
- les installations liées au développement du tourisme de nature ;
- les structures légères d'accueil et d'hébergement liées aux activités autorisées permettant d'accueillir de façon temporaire le personnel ;
- les pistes et sentiers de découverte ;
- les carrières et les mines et leurs installations annexes nécessaires (sous réserve que les sites soient réhabilités après exploitation) ;
- les locaux et installations à usage d'habitation à condition qu'ils soient liés au gardiennage, à la surveillance et à la direction des activités admises dans la zone (hauteur réglementée à 7 mètres à l'égout de la toiture).

❑ **Les règles spécifiques à la zone de loisirs (Nl)**

La zone Nl est amenée à évoluer de façon modérée. Elle constitue une zone affectée au tourisme de nature, pour la mise en valeur des sites et des cours d'eau :

- criques Patate, Deudon, Coco, Mapéribo
- rivières du tour de l'île et de Montsinéry

Elle répond aux objectifs traduits dans le PADD, et notamment :

- valoriser les sites de nature et patrimoniaux ;
- encadrer les conditions de leur accès et leur fréquentation.

Il en résulte des règles d'urbanisme favorables à la mise en valeur de ces secteurs, par la réalisation des constructions nécessaires à l'activité de loisirs et de découverte :

- l'ensemble des aménagements et installations liés au développement du tourisme et leurs équipements d'accompagnement tels que carbets d'accueil, appontements et cales de mise à l'eau, sentiers de découverte (équitation, quad, promenade...). La hauteur de ces constructions est limitée à 6 mètres à l'égout de la toiture pour la bonne insertion du bâti dans son environnement.

SECTION IV - LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES ENVISAGÉES

Article R123-2-1 du code de l'urbanisme :

"Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

(...)

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement (...);

(...)

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement (...);

6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée."

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Rappel du contexte juridique

Résumé des objectifs et des orientations du projet communal

Analyse de l'état initial de l'environnement (synthèse)

Milieu physique
Ecologie et milieux naturels
Ressources
Risques et nuisances
Cadre de vie et patrimoine

Les effets du PLU sur l'environnement et les mesures envisagées

Les projets majeurs du PLU et leurs effets sur l'environnement

Résumé non technique

I - Rappel du contexte juridique

La directive européenne n° 2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004. Deux décrets de mai 2005 ont complété les dispositions applicables pour les plans et programmes d'une part, et pour les documents d'urbanisme d'autre part.

D'une manière générale, l'évaluation environnementale a plusieurs finalités :

- **s'appuyer sur une connaissance approfondie et formalisée des territoires par une analyse de l'état initial de l'environnement et de son évolution ;**
- **s'assurer de la pertinence des choix effectués en mesurant les impacts et en vérifiant régulièrement la cohérence ;**
- **informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en oeuvre.**

C'est donc un vaste champ d'innovation qui s'ouvre afin de garantir le développement durable des territoires. Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement en précise les conditions de réalisation par le maître d'ouvrage et de validation par le Préfet de département. Ce texte, qui a fait l'objet d'une circulaire du ministère de l'Équipement du 6 mars 2006, prévoit que l'avis du Préfet est préparé sous son autorité par la Direction régionale de l'environnement, en liaison avec les services de l'État concernés. L'avis porte à la fois sur l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation, et sur l'intégration de l'environnement dans le projet d'urbanisme.

Les articles L 121-10 à L 121-15 et R 121-14 à R 121-17 du code de l'urbanisme réglementent et définissent les conditions et le contenu de l'évaluation environnementale.

Article R 121-14 (rappel) :

« Font également l'objet d'une évaluation environnementale :

1° Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

2° Lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions de la présente section :

- a) Les plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants ;*
- b) Les plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares ;*
- c) (...)*
- d) Les plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares. »*

La commune de Montsinéry-Tonnégrande n'est pas couverte par un SCOT (document de planification en cours d'élaboration) ; le PLU prévoit cependant une ouverture à l'urbanisation supérieure à 200 hectares : le document d'urbanisme doit donc présenter une évaluation environnementale.

Rappelons que la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme ne peut se limiter à respecter les contraintes environnementales telles que la protection des espaces naturels et les risques naturels identifiés dans les Plans de Prévention des Risques. Parmi les principes essentiels à prendre en compte figurent :

- **L'économie de l'espace** qui impose de rechercher des formes urbaines adaptées et d'éviter l'étalement de l'urbanisation ;
- **La protection des secteurs d'intérêt écologique** sous la forme de réseaux continus reliés, dans la mesure du possible aux différents secteurs d'habitat ;
- **La promotion des modes de déplacement les moins polluants** par une organisation urbaine et des aménagements adaptés ;
- **La préservation des ressources** et notamment de la ressource en eau, en qualité et en quantité.

II - Résumé des objectifs et des orientations du projet communal

L'élaboration du diagnostic territorial préalable, présenté dans le rapport de présentation, a permis de mettre en exergue des enjeux, lesquels se sont traduits par des orientations (explicitées dans le projet d'aménagement et de développement durable).

Enjeu 1 : Penser le développement urbain dans son contexte intercommunal	Enjeu 2 : Opter pour un développement cohérent du territoire communal	Enjeu 3 : Préserver et valoriser les spécificités territoriales
Ouvrir à l'urbanisation des secteurs stratégiques de développement	Maîtriser le développement urbain	Protéger le grand cadre environnemental et les espaces à vocation agronomique et forestière
<p>Le SCOT de la CCCL, en cours d'élaboration, fixe des objectifs démographiques pour les 25 années à venir. Le PLU, en prévoyant à court terme l'accueil de 6 000 habitants supplémentaires, s'inscrit dans le schéma de fonctionnement de l'agglomération cayennaise.</p> <p>Instauration de zones à urbaniser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les zones AU destinées à être ouvertes à l'urbanisation de façon immédiate après réalisation des équipements de viabilité et/ou des opérations d'aménagement d'ensemble ; - les zones II AU dont l'ouverture à l'urbanisation, prévue à moyen terme, est subordonnée à une modification ou à révision du PLU. 	<p>4 actions :</p> <p><i>La revitalisation des bourgs centres : classement en zone Uc – densification - et extension du bourg de Montsinéry</i></p> <p><i>La confluence des deux bourgs : emprises réservées des pistes de Montplaisant</i></p> <p><i>Maîtrise de l'urbanisation :</i> Par la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Par la réalisation ou la mise à niveau des équipements adéquats. ⇒ conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU en fonction de leur capacité à recevoir de nouvelles constructions.</p> <p><i>Maîtrise du foncier sur le long terme : par la création de zones d'aménagement différé (ZAD).</i></p>	<p><i>Préservation des espaces naturels constitutifs de l'identité et du patrimoine communal : instauration de zones naturelles protégées.</i></p> <p><i>Préservation et développement des espaces à fort potentiel agronomique : instauration de zones agricoles / définition des zones A en collaboration avec la DAF.</i></p>
	Bâtir une stratégie de développement local	Valoriser les sites d'exception et les paysages naturels et urbains
	<p><i>Créer des activités génératrices d'emplois pour assurer l'équilibre entre habitat et emploi :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Susciter la création d'une zone d'activité économique : instauration d'une zone AU à vocation artisanale et industrielle.</i> - <i>Valoriser les richesses communales en vue du développement touristique : instauration de zones naturelles de loisirs.</i> - <i>Pérenniser et développer l'activité agricole : identification précise par la DAF des zones agricoles et de celles présentant un potentiel en vue de leur classement en zone A.</i> 	<p><i>Valorisation des sites et des criques : instauration de zones naturelle de loisirs.</i></p> <p><i>Réhabilitation du baignage des Annamites :</i> Instauration d'une emprise réservée au bénéfice de la Commune en vue d'une ouverture au public ultérieure.</p> <p><i>Amélioration de l'accès aux sites et à la nature : emplacement réservé destiné à l'amélioration de la route d'accès au site de la crique Patate.</i></p>

Enjeu 1 :
Penser le développement urbain dans son contexte intercommunal

Enjeu 2 :
Opter pour un développement cohérent du territoire communal

Enjeu 3 :
Préserver et valoriser les spécificités territoriales

Fonder le projet communal sur l'anticipation des besoins futurs

Programmation des équipements : par la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Prévenir des risques naturels

Prise en compte des éléments connus et avérés issues d'études diverses, de témoignages et des connaissances du terrain : limitation de l'urbanisation dans les secteurs soumis à l'aléa inondation.

Améliorer les déplacements

Réalisation de la voie structurante du SAR : bande de projet sur le document de zonage.

Désenclavement du territoire par la réalisation des "pistes agronomiques" de Montplaisant (instauration d'emplacements réservés).

Développement des modes alternatifs de déplacement : projet intercommunal de création d'un système de transport en commun par voie fluviale.

III - Analyse de l'état initial de l'environnement (synthèse)

(confère section 1 du rapport de présentation)

L'analyse de l'état initial de l'environnement a pour but de réaliser un diagnostic de l'état actuel de toutes les composantes de l'environnement communal, de son évolution naturelle, de ses potentialités.

Ce diagnostic environnemental, qui constitue la section 1 du rapport de présentation, a permis d'identifier les grands enjeux environnementaux de la commune et ainsi, d'orienter les décisions en matière d'aménagement et de développement du territoire.

3.1 - MILIEU PHYSIQUE

Le territoire communal, qui s'étend sur près de 70 000 hectares, est circonscrit entre les communes de Kourou, Macouria, Roura et Matoury. Située à environ 30 kilomètres de Cayenne, la commune de Montsinéry-Tonnégrande fait partie des six communes de la CCCL et s'inscrit dans le schéma de fonctionnement de l'agglomération cayennaise ; avec les communes de Roura et Macouria, elle forme la « ceinture agricole et rurale » de l'île de Cayenne.

Son climat est caractéristique du climat équatorial spécifique de la Guyane avec une alternance entre saisons sèches et humides.

Montsinéry-Tonnégrande est une commune dite « pré-littorale » qui présente un relief peu accidenté qui alterne entre terres basses marécageuses et plus sèches, et zones collinaires.

Son réseau hydrographique est particulièrement dense ; orienté vers le nord, l'ensemble des criques et rivières se jette dans l'estuaire de la Pointe du Petit Cayenne. Le réseau hydrographique de la commune appartient aux bassins versants de la Tonnégrande et de la rivière des Cascades.

3.2 - ECOLOGIE ET MILIEUX NATURELS

De par l'étendue de son territoire, Montsinéry-Tonnégrande appartient à deux types de régions écologiques :

- la région dite des terres basses :

Cette région se développe à moins de 50 mètres d'altitude et se compose de sédiments quaternaires et actuels ; elle représente 6 % du territoire guyanais. Cette zone subit d'importantes pressions émanant des occupations et des activités humaines. Plus spécifiquement, le territoire communal appartient à la sous-région Tonate-Cayenne à forte pluviométrie (3 000 à 3 700 mm).

- la région dite de la chaîne septentrionale

Cette vaste chaîne forme une bande étroite au niveau de l'île de Cayenne. Elle est délimitée au sud par le massif central et au nord par la plaine côtière. Plus spécifiquement, sur le territoire communal, ces zones forment de faibles reliefs d'environ 50 à 80 mètres de hauteur. Le territoire appartient à la sous-région centre du bassin de la Counamama et du bas Kourou : formée d'ensembles irréguliers de collines. Gradient pluviométrique est-ouest.

Le milieu naturel se caractérise par une grande richesse :

Les formations naturelles non forestières : ces formations sublittorales ou de l'intérieur sont basses (herbacées), parfois arbustives et peu arborées. Elles se composent des marais sublittoraux et savanes tropicales (marécages à végétation presque uniquement herbacée et des savanes marécageuses), et des marécages à broussailles. On rencontre les savanes sèches sur les alluvions marines de la bande côtière, entre Cayenne et Iracoubo.

Les formations forestières : ces formations couvrent la majeure partie du territoire communal, où ont été identifiés deux types de forêts primaires : la forêt marécageuse « pinotière » et la forêt de terre ferme sur sol argileux.

Les formations d'origine anthropique : C'est le vaste domaine de la végétation secondaire, partout où l'action de l'homme s'exerce ou s'est exercée, qu'il s'agisse des jardins, des abords de maisons, des friches ou de la forêt dégradée par l'exploitation ou par d'anciens abattis. Les formations anthropiques couvrent les zones de forte pression démographique. La végétation y est basse, très broussailleuse en général, et d'apparence peu structurée. Le nombre d'espèces est restreint, la plupart des plantes sont banales à large répartition, parfois même pantropicales (on les retrouve dans la végétation tropicale d'autres régions du monde).

3.3 - LA GESTION FORESTIERE

La loi forestière (ordonnance n°2005-867) portant actualisation et adaptation du droit domanial, du droit foncier et du droit forestier applicable en Guyane, apporte une garantie de gestion durable des forêts par l'application du régime forestier.

Le régime forestier est un ensemble de règles de bonne gestion qui s'applique aux forêts de l'Etat et des collectivités.

Sur la commune, l'espace forestier permanent qui bénéficiera du régime forestier couvre une surface d'environ 25 000 ha. Une partie de la forêt dite de Balata (environ 5000 ha) perd sa vocation d'espace forestier pour devenir une zone de développement agricole.

3.4 - LES OUTILS DE PROTECTION ET DE CONNAISSANCE DU PATRIMOINE NATUREL

La commune de Montsinéry-Tonnégrande n'est dotée, à ce jour, d'aucune protection stricte de l'environnement. Seul l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique permet de pointer la richesse et l'intérêt de ses espaces naturels. Les ZNIEFF ont pour objectif le recensement et l'inventaire aussi exhaustif que possible des espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux patrimoniaux rares et menacées. Cet outil de connaissance de la biodiversité et du milieu naturel doit permettre une meilleure anticipation des incidences des aménagements. L'inventaire des ZNIEFF n'a pas de valeur juridique (il ne constitue pas une protection stricte des espaces), mais les éléments d'informations relatifs aux espèces et milieux naturels qu'il contient doivent être pris en compte dans les opérations d'aménagement.

Deux secteurs de Montsinéry-Tonnégrande ont été retenus dans l'inventaire des ZNIEFF (de type II) :

- la savane Onémark
- la rivière des Cascades.

Le Schéma d'Aménagement Régional identifie également le secteur du Petit Cayenne comme un espace naturel de protection forte. Les espaces de protection forte concernent un réseau d'espaces et de milieux naturels riches et variés. Ainsi, dans un souci de compatibilité avec le SAR, le PLU inscrit ce même espace en espace naturel protégé.

3.5 - RESSOURCES

□ La ressource en eau

Les eaux superficielles constituent la première ressource pour l'alimentation en eau potable destinée à la consommation humaine. L'alimentation en eau potable est assurée par l'usine de la Comté. La protection de la qualité des eaux superficielles constitue une nécessité afin d'éviter tout risque de pollutions accidentelles ou de dégradations progressives de leur qualité suscitées par les activités en amont. De compétence intercommunale, la distribution d'eau potable est gérée par la CCCL qui prévoit, à court terme, l'augmentation de la capacité de production de l'usine de la Comté, et à plus long terme, la création d'une nouvelle unité de traitement et de production d'eau potable.

□ La ressource forestière

La forêt couvre l'essentiel du territoire communal. L'application du régime forestier sur le territoire apporte une réponse dans le sens d'une meilleure gestion (durabilité) des espaces forestiers. L'ONF a établi une proposition relative à la délimitation du domaine forestier permanent, qui devrait être validée sous peu.

□ Les ressources du sous-sol : les matériaux de construction issus des carrières

La demande en matériaux de construction est de plus en plus importante et va s'accélérer, compte tenu des fortes pressions qui s'exercent sur l'ensemble du territoire centre littoral, nécessitant à court et moyen terme, l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation. Le Schéma Départemental des Carrières devra définir les conditions générales d'implantation des carrières sur l'ensemble du territoire guyanais, prendre en compte l'intérêt économique régional, les ressources et les besoins en matériaux, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières.

Sur le territoire communal, deux carrières sont en exploitation (sable et latérite) ; une troisième est à l'étude vers le secteur du Galion.

3.6 - RISQUES ET NUISANCES

□ Le risque d'inondation

La commune de Montsinéry-Tonnégrande ne dispose pas de document opposable tel qu'un Plan de Prévention des Risques. L'atlas des zones inondables, document informatif qui définit deux types de zones, couvre cependant la commune (échelles : plans au 1/10 000 dans les bourgs et 1/50 000 sur l'ensemble du territoire communal) :

- les zones inondables soumises à des crues exceptionnelles ;
- les zones inondables soumises à des crues fréquentes.

Une étude complémentaire est lancée par la Direction Départementale de l'Équipement afin de préciser l'aléa inondation sur les secteurs d'extension du bourg de Montsinéry – les données seront disponibles fin 2008 / début 2009.

□ Les risques industriels et technologiques

Montsinéry-Tonnégrande n'est pas soumise à des risques majeurs d'ordre industriel ou technologique : aucun établissement industriel sur la commune n'est concerné par la directive SEVESO. Cependant, les scieries sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE soumises à autorisation).

□ Les pollutions et les nuisances

➤ LA QUALITÉ DES EAUX

La Directive Cadre Européenne sur l'Eau (DCE) n°2000/60/CE du Conseil et du Parlement instituant un cadre communautaire pour une politique de l'eau est entrée en vigueur le 22 décembre 2000. La loi de transposition en droit français a été promulguée le 21 avril 2004 (loi n°2004-38). Son objectif général est d'établir par district hydrographique un cadre pour la gestion et la protection de toutes les eaux de surface, intérieures ou côtières, et des eaux souterraines. Le texte fixe comme objectif d'atteindre un bon état des eaux de surface et souterraines d'ici 2015. Il prévoit également la réduction des rejets de substances prioritaires et la suppression à terme des rejets de substances prioritaires dangereuses.

La DCE fixe comme principales échéances, dans chacun des districts hydrographiques :

- l'élaboration d'un état des lieux fin 2004 ;
- l'élaboration d'un plan de gestion d'ici 2009 qui fixera notamment les objectifs à atteindre pour 2015 ;
- l'élaboration d'un programme de mesures, à définir d'ici 2009, permettant d'atteindre ces objectifs.

L'élaboration, d'ici 2009, d'un plan de gestion conduit à réviser le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) en vigueur en intégrant les exigences de cette DCE (obligations de résultat, information du public, analyse économique...) et les nouveaux concepts qu'elle introduit (masse d'eau, masse d'eau artificielle ou fortement modifiée, état écologique...). Jusqu'à sa révision, le SDAGE actuel reste la référence juridique. Il couvre, et continuera à couvrir, un domaine plus large que celui prévu par la DCE (prévention des risques d'inondations, extraction de granulats, sécurité de l'alimentation en eau potable...).

L'enjeu de la qualité des eaux superficielles est important car elles constituent les ressources principales pour la consommation humaine. Les différentes sources de pollution sont susceptibles d'entraîner des problèmes de santé publique majeurs.

La dégradation de la qualité des eaux est la conséquence des sources de pollutions dues aux effluents domestiques et industriels et à une utilisation non raisonnée des pesticides et engrais pour l'agriculture.

Dans l'ensemble, la qualité des eaux superficielles est assez bonne ; la faible occupation humaine et agricole et l'absence d'activités industrielles polluantes contribuent à cette situation satisfaisante.

➤ LA POLLUTION DES SOLS

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. En Guyane, la pollution des sols est souvent due à des rejets d'hydrocarbures et d'huiles usagées, à des pratiques d'élimination des déchets, mais aussi à des épandages de produits phytosanitaires et d'engrais pour les activités agricoles.

Aucun site pollué n'a été identifié sur le territoire communal de Montsinéry-Tonnégrande.

Les pollutions dues aux produits phytosanitaires et engrais : Les produits phytosanitaires et les engrais utilisés de manière non raisonnée pour l'agriculture et le maraîchage sont des sources potentielles de pollution ; cependant, elle est difficilement quantifiable.

Les pollutions dues aux effluents domestiques : Une pollution des sols par les effluents domestiques provient des habitations isolées non dotées d'un système d'assainissement, des stations d'épuration non entretenues et des rejets directs dans le milieu naturel. A l'heure actuelle, peu de données sont disponibles.

➤ **LA GESTION DES DECHETS**

D'après le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) en cours de validation, 65 000 tonnes de déchets ménagers et assimilés ont été collectées en 2003 en Guyane. La production moyenne de déchets est évaluée à 320 kg/hab/an. Les quantités collectées augmentent rapidement en raison de la forte croissance démographique et de l'évolution des modes de vie.

En 2004, la commune de Montsinéry-Tonnégrande a collecté 240 tonnes de déchets, avec un taux de collecte de l'ordre de 65 %. La collecte s'effectue dans les deux bourgs ; dans le reste des zones résidentielles, elle s'effectue de manière collective (containers collectifs). La Commune prévoit d'étendre son système de collecte à l'ensemble des zones urbanisées. Les déchets sont acheminés vers la décharge des Maringouins gérée par la CCCL.

La mise en place d'un centre de stockage des déchets ultimes (compétence communautaire) est actuellement à l'étude ; il pourrait se situer sur la commune de Montsinéry-Tonnégrande.

➤ **LA QUALITE DE L'AIR**

Il n'existe pas, sur le territoire communal, d'établissements générateurs de rejets polluants.

3.7 - CADRE DE VIE ET PATRIMOINE

Montsinéry-Tonnégrande bénéficie de paysages naturels et urbains de grande qualité, modelés par l'homme. Ces paysages sont confrontés à une pression urbaine consommatrice d'espaces autour des centres urbains et des voies de déplacements.

La préservation de la qualité et de l'originalité de ces paysages nécessite une réelle prise de conscience aussi bien par des actions de protection et de valorisation que par une sensibilisation de l'ensemble des acteurs concernés et des habitants.

Le patrimoine archéologique : le territoire communal abrite des vestiges d'habitation – habitation Bayou, habitation Petit Cayenne, baigne des Annamites. Le projet communal devra veiller à leur protection mais également à leur mise en valeur afin d'assurer leur préservation.

Le patrimoine historique : l'église de Montsinéry est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté 1496 du 13 août 1995. Elle fait l'objet, actuellement, d'un projet de réhabilitation.

IV - Les effets du PLU sur l'environnement et les mesures envisagées

Sur l'ensemble du territoire communal, et plus généralement sur l'île de Cayenne, les pressions sur l'environnement sont importantes : environnement naturel, paysages, ressources naturelles,... A ces pressions liées en grande majorité à l'occupation et l'activité humaine s'ajoute la problématique de risque naturel d'inondabilité. La commune de Montsinéry-Tonnégrande est donc confrontée à un double enjeu : celui de concilier les impératifs de développement urbain – extension et ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation – et le maintien, la préservation de son environnement naturel, de son patrimoine le plus exceptionnel et de ses ressources.

La mise en œuvre du PLU aura nécessairement des impacts sur l'environnement. L'évaluation des incidences prévisibles sur l'environnement a pour objectif de déterminer les impacts des orientations du document d'urbanisme. Il s'agit aussi bien d'incidences prévisibles positives que négatives.

L'évaluation environnementale a également pour objectif de définir les mesures permettant d'éviter, de réduire et si possible, de prévoir des mesures compensatoires améliorant la qualité de l'environnement.

4.1 - INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE

Les dispositions environnementales relatives aux grands espaces de nature ont été identifiées dans la partie "Etat Initial de l'Environnement". Elles sont, dans la mesure du possible, traduites dans ce présent PLU par le classement en zone naturelle des espaces non altérés par une pression anthropique. Il s'agit de deux types d'espaces ayant des niveaux de protection différentes :

☒ les espaces naturels de protection forte du Schéma d'Aménagement Régional : le secteur du Petit Cayenne => **classement dans son intégralité en zone naturelle.**

☒ les espaces dont les caractéristiques sensibles sont reconnues dans l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (qui sont deux ZNIEFF de type 2) :

☐ la Savane Onémark => **classement dans son intégralité en zone naturelle**

☐ la Rivière des Cascades => classement en zones naturelle et agricole. Le classement pour partie en zone agricole a été pesé et validé par la DAF/ONF dans la mesure où sa partie nord subit depuis plusieurs années une pression anthropique – pression d'ailleurs constatée dans la fiche descriptive de la ZNIEFF. Les installations dans ce secteur sont issues d'un constat de bonne qualité des terres agricoles. L'intérêt écologique de la ZNIEFF repose sur la qualité de son couvert forestier, lequel est devenu inexistant dans les secteurs d'abattis.

Le PLU aura donc des incidences peu significatives sur ces espaces, dans la mesure où il ne traduit aucune évolution notable – il conforte des activités pré-existantes. La problématique de la dilution urbaine (« mitage ») des espaces naturels est prégnante à Montsinéry-Tonnégrande, processus particulièrement marqué dans la forêt domaniale aménagée de la Rivière des Cascades due aux installations illicites (pression des associations foncières). La mise en œuvre du PLU permet de limiter ce type de processus en régularisant les situations lorsque cela s'est avéré possible (classement en zone agricole pour une mise en valeur des sites) et de concentrer les extensions urbaines sur des espaces déjà bâtis ou ne présentant aucun intérêt d'ordre faunistique, floristique ou paysager (évite l'étalement urbain notamment dans les forêts). Les incidences du PLU sur ces problématiques sont donc positives.

Le « Plan d'Actions Locales de la Guyane pour la Stratégie Nationale de la Biodiversité », ONCFS, juin 2005, est une déclinaison, au niveau local des finalités et orientations générales de la stratégie nationale qui se déclinaient comme suit :

- le maintien de la diversité génétique
- le maintien de la diversité spécifique
- le maintien de la diversité des habitats
- l'amélioration de la trame écologique
- le maintien du bon fonctionnement des écosystèmes

Le PLU participe à certaines des orientations qui ont été définies dans les « fiches-actions » ; et notamment à travers l'objectif de conservation de la biodiversité dans l'aménagement du territoire, et notamment par le maintien en zone naturelle protégée de réseaux d'espaces représentatifs de la biodiversité littorale, et l'encouragement des actions d'éducation à l'environnement.

4.2 - INCIDENCES SUR LES SITES PATRIMONIAUX ET LES PAYSAGES

Au-delà de la protection stricte et la préservation des espaces naturels, le parti d'aménagement de ce présent PLU vise également les objectifs de mise en valeur et l'ouverture au public limitant les processus de dégradations des paysages, du patrimoine bâti et des sites patrimoniaux de la commune.

Montsinéry-Tonnégrande abrite des "sites d'exception" qui fondent son identité, la qualité de son cadre de vie et qui constituent des potentiels importants en terme de développement local. Plusieurs mesures ont été prises dans le PLU en vue de la structuration d'une offre touristique :

- La réhabilitation du site du Bagne des Annamites. Il convient d'apporter quelques précisions sur les choix retenus concernant ce site chargé d'histoire : la volonté communale est d'ouvrir ce site au public à terme, cependant, compte tenu de son statut actuel, et du processus de dégradation des aménagements, il est apparu nécessaire d'instaurer une emprise réservée en zone N au bénéfice de la commune afin d'assurer, dans un premier temps, sa réhabilitation, et dans un second temps, l'ouverture au public du site réhabilité.
- La valorisation des espaces et des cours d'eau : sites des criques Patate, Coco, Deudon, Petit Mapéribo et rivières de Montsinéry et du Tour de l'Île inscrits en zone N_L, visant l'amélioration de leur accès, et l'implantation de structures d'accueil et/ou d'information touristique ;
- La préservation et la réhabilitation de l'église de Montsinéry constitue également l'un des objectifs communaux. Des travaux de réhabilitation seront engagés à très court terme. Par ailleurs, des mesures spécifiques applicables aux deux bourgs visent à conserver l'image et le caractère de ces ensembles urbains ;
- Le maintien de coupures vertes dans les extensions urbaines futures ; a également été privilégié le maintien d'un aspect végétalisé dans les futures zones d'habitat (au travers des coefficients d'emprise au sol et d'occupation des sols) ;
- La valorisation de l'entrée du bourg de Montsinéry par la création d'un élément marquant (place ou espace vert) et un traitement d'ensemble de la route départementale 14 (traitement paysager, requalification en voie urbaine, création de pistes cyclables et parcours piétonniers sécurisés) ;
- La mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant la maîtrise des formes bâties et de leur image urbaine, la mise en valeur de leur environnement proche (aménagements ludiques autour de la Crique Lambert, Crique Patate et Matapiaré,...) ;
- L'ouverture de nouveaux sentiers de découverte grâce à la création des pistes de Montplaisant, à la confluence des deux bourgs.

Si ces orientations de sensibilisation des habitants à leur patrimoine, de valorisation des sites et d'amélioration de leur accès au public participent à la mise en œuvre d'une stratégie de développement local, elles entrent également dans une logique qui dépasse le simple cadre communal (orientation du SCOT de la CCCL).

Les incidences des orientations du PLU sur les sites patrimoniaux et les paysages sont donc positives puisqu'elles participent à leur préservation limitant les processus de dégradation du patrimoine (par un étalement non maîtrisé de l'urbain) et à leur valorisation touristique.

4.3 - INCIDENCES SUR LES RICHESSES D'INTERET AGRONOMIQUE ET FORESTIER

Montsinéry-Tonnégrande dispose de vastes espaces où l'agriculture revêt un caractère traditionnel et constitue une véritable ressource. Ont également été inventoriés par l'ONF les espaces forestiers présentant un intérêt particulier et soumis au régime forestier. Consciente que son patrimoine agricole et la qualité de ses espaces forestiers constituent une véritable richesse et fondement de son identité, la Commune a tenu à privilégier le maintien et le développement de vastes secteurs à vocation agricole (classement en zone agricole dite A) et à destination de la forêt (classement en zone Nf réservée aux activités d'aménagement forestier de l'ONF – production, tourisme, carrières,...).

Par ailleurs, dans l'objectif de valoriser son patrimoine rural et agricole, la commune a inscrit dans son présent document d'urbanisme, des emprises réservées destinées à la réalisation de pistes agro-touristiques assurant un maillage dans le secteur Montplaisant, désenclavant un vaste espace dévolu au développement de l'activité agricole, qui, jusqu'à présent ne pouvait pas être exploité, faute d'accessibilité.

Ainsi, la commune de Montsinéry-Tonnégrande s'est attachée à concilier au mieux :

- les impératifs liés au développement urbain – offre de logements, d'équipements,... - impliquant, de fait, une extension de l'urbanisation au-delà des zones urbaines existantes,
- et les enjeux relatifs à la préservation et au développement de son patrimoine agronomique et forestier et au maintien de son identité fondée sur son caractère traditionnel rural.

Par ailleurs, le PLU met l'accent sur la valorisation des richesses du sous-sol en autorisant les carrières en zone agricole, les besoins en matériaux de construction étant importants.

Les orientations du PLU visent une meilleure prise en compte des espaces agronomiques et forestiers, identifiés précisément et de manière conjointe avec les services de la DAF et de l'ONF ; les effets du projet communal sur ces espaces sont positifs.

4.4 - INCIDENCES SUR LES RISQUES NATURELS

Les impératifs liés au développement d'une offre adaptée aux besoins en terme de logements, d'activités, d'équipements, etc. vont induire un développement des zones urbanisables. Les effets du développement urbain sur les risques naturels peuvent être de deux ordres :

- une augmentation du nombre de personnes exposées au risque naturel ;
- une extension du phénomène due à l'accroissement des surfaces bâties (augmentation des coefficients d'imperméabilisation des sols entraînant des dysfonctionnements dans les écoulements pluviaux) **confère ci-après chapitre relatif à la gestion du pluvial.**

La commune de Montsinéry-Tonnégrande n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques, mais elle dispose d'une connaissance relativement précise des secteurs soumis à l'aléa inondation. Les données issues de diverses études et plan topographique, même si elles nécessiteraient des précisions, ont permis de définir la destination des zones afin de limiter le nombre de personnes exposées au risque d'inondation :

- ⇒ intégration des principaux secteurs de risques forts avérés en zone naturelle ou agricole.

Par ailleurs, des études de sol seront réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement dans les zones à urbaniser amenées à évoluer de façon significative afin d'affiner la connaissance du risque et de limiter les incidences sur l'écoulement des eaux pluviales.

Les incidences de la mise en œuvre du PLU quant à l'exposition des personnes et des biens face au risque naturel d'inondation et à la problématique du pluvial seront limitées. Le PLU permettra par ailleurs de développer une culture du risque dans la commune par l'information du public, l'atlas figurant sur les documents graphiques.

Toutefois, 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/début 2009.

4.5 - INCIDENCES SUR LA QUALITE DE L'EAU, L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET LA GESTION DES DECHETS

□ *La ressource destinée à la consommation humaine*

Les eaux superficielles constituent la première ressource pour l'alimentation en eau potable des habitants du territoire communal. Leur protection en quantité et en qualité est donc vitale. Elle relève de politiques spécifiques qui doivent être soutenues par des mesures strictes en matière d'urbanisme.

Le développement urbain attendu de Montsinéry-Tonnégrande s'accompagnera d'un apport conséquent de nouveaux habitants, d'un taux d'occupation de l'espace plus important, et amènera donc de nouveaux besoins et des pressions supplémentaires sur l'environnement et ses ressources. Afin de répondre aux nouveaux besoins, la CCCL prévoit l'amélioration de son système d'alimentation en eau potable à travers diverses actions, et notamment :

- l'accroissement de la capacité de production de l'usine de la Comté pour la porter à 1 600 m³/h dans un premier temps, puis à 2000 m³/h dans un second temps ;
- la réalisation d'une nouvelle usine de traitement de production et d'alimentation qui devrait se situer sur le fleuve Kourou.

La préservation des cours d'eau et de leurs abords contribuera à la préservation des écosystèmes aquatiques dans un souci écologique et à la protection de la ressource en eau (objectif relatif à la santé publique) ; cela se traduit notamment par la prise en compte du périmètre de protection de captage de Montsinéry, et par une limitation de l'occupation des abords des cours d'eau.

Les incidences de la hausse démographique attendue sur la commune seront conséquentes en terme de nouveaux besoins, tant au niveau de la production (nécessite une augmentation significative du volume traité d'eau potable, disponibilité de la ressource) que de la distribution (induit une mise à niveau des infrastructures destinées à la desserte en eau potable des nouvelles constructions). Dans le cadre du SCOT de la CCCL, ces nouveaux besoins ont été estimés et définis en fonction de la capacité des collectivités à y répondre. L'accroissement des capacités de production et l'extension des réseaux primaires devront répondre de façon satisfaisante aux nouveaux besoins engendrés par le développement urbain.

□ **Assainissement des eaux usées**

L'extension de l'urbanisation engendrera une augmentation du volume des eaux usées. Tel que le schéma directeur d'assainissement et le zonage d'assainissement collectif / non collectif le déterminent, les mesures prises dans le cadre du PLU sont les suivantes :

- le bourg de Montsinéry et ses zones d'extension sont raccordés au système collectif (lagunage) réalisé récemment. Il devra être envisagé la réalisation de la seconde phase (à déterminer : extension de la lagune existante ou nouvelle structure) afin de compléter le dispositif, aujourd'hui limité ;
- les eaux usées du bourg de Tonnégrande sont assainies de façon autonome ; la commune devra à terme réaliser un système collectif d'assainissement adapté au bourg et aux projets d'aménagement futurs (le zonage d'assainissement de la commune inscrit le bourg de Tonnégrande en zone d'assainissement collectif, cependant la CCCL n'enregistre pour le moment aucune programmation en vue de la réalisation d'un système collectif) ;
- dans les autres secteurs amenés à recevoir de l'habitat, des unités individuelles de traitement seront mises en place conformément à la réglementation en vigueur. Dans les opérations de plus grande ampleur, il pourra être envisagé des systèmes semi-collectifs de type micro-stations, en accord avec les services compétents.

Le PLU rappelle un certain nombre de normes figurant au Schéma Directeur d'Assainissement de l'île de Cayenne. Dans les zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation, les constructions devront soit se raccorder au réseau collectif dans les secteurs proches du bourg de Montsinéry, soit bénéficier de dispositifs d'assainissement individuels dans le respect des prescriptions sanitaires (notices techniques et études spécifiques décrivant les filières et installations prévues). Il est également précisé que tous les rejets directs d'eaux usées dans les réseaux des eaux pluviales sont interdits. Egalement, l'instauration de superficies minimales des terrains constructibles en raison du recours à un système autonome d'assainissement des eaux usées dans le règlement d'urbanisme, constitue une mesure visant à réduire les impacts du projet communal sur l'environnement.

□ **Gestion des eaux pluviales**

Le pluvial est une problématique prégnante dans les communes de l'île de Cayenne. Les pressions démographiques se traduisent par une extension de la tâche urbaine, de l'occupation humaine sur les territoires communaux. Montsinéry-Tonnégrande est amenée à évoluer de façon significative accroissant ainsi le risque d'imperméabilisation des sols venant ainsi perturber l'écoulement naturel des eaux pluviales.

L'augmentation des espaces urbanisables tel qu'attendue à Montsinéry-Tonnégrande doit s'accompagner d'une attention particulière à la problématique du pluvial :

- ⇒ instauration de coefficients d'emprise et d'occupation des sols afin de limiter les facteurs d'imperméabilisation des sols / favoriser le bon écoulement des eaux pluviales ;

La prise en compte des problématiques relatives à la gestion du pluvial limite les incidences négatives de la mise en œuvre du PLU sur les phénomènes d'imperméabilisation des sols et d'écoulement des eaux.

□ Gestion des déchets

Pour rappel, le traitement des déchets est une compétence de la CCCL ; la collecte des déchets demeure communale (à l'étude pour devenir une compétence intercommunale).

L'augmentation de la pression urbaine relative à l'instauration de nouvelles zones potentiellement urbanisables conduira à l'accroissement de la production des déchets (domestiques, banals, inertes). A ce jour, le système de collecte ne s'effectue que dans les deux bourgs ; le ramassage dans les écarts s'effectue de façon collective (containers en entrée de pistes et chemins). A court terme, la problématique de gestion des déchets devrait être résolue au sein de la CCCL.

Une bonne gestion des déchets est une condition pour garantir la réduction des pollutions. Il s'agira de :

- encourager l'effort de tri,
- veiller à la résorption des dépôts sauvages
- anticiper la saturation des centres de stockage de l'île de Cayenne.

Ces actions devront s'accompagner de campagnes de sensibilisation du public (compétence CCCL).

□ Energie

L'accroissement démographique et l'extension des secteurs bâtis conduiront à l'apparition de pressions supplémentaires sur la consommation d'énergie électrique : électrification des futures zones résidentielles et des zones rurales maintenues en zones agricoles. Des efforts seront à entreprendre dans la maîtrise et la rationalisation des consommations.

Politique énergétique

Afin d'accompagner l'augmentation de la demande énergétique, il serait profitable de mettre en œuvre une politique énergétique volontariste, actions qui seraient davantage efficaces à l'échelle intercommunale que communale (moyens de promotion et de communication).

Si la commune n'a pas émis de volonté précise sur la question de la production des énergies renouvelables, le PLU n'est pas incompatible avec la mise en œuvre de tels projets :

- dans le cadre des opérations d'aménagement, les concepteurs peuvent développer des projets favorisant la HQE et l'habitat bioclimatique ;
- le règlement du PLU, en n'interdisant pas les infrastructures pour la production d'énergie renouvelable, les autorise (propices dans les zones agricoles et naturelles) ;
- à l'échelle intercommunale, le développement des transports collectifs – par voies routière et fluviale – constitue un axe stratégique du SCOT.

Documents de références pour la mise en œuvre d'une politique énergétique volontariste :

- Le Programme Régional de la Maîtrise de l'Energie : créé en 1982, le PRME est mené depuis 1997 par l'ADEME, la Région Guyane, le Département de la Guyane, Electricité de France. « Les modalités d'intervention du PRME s'inscrivent dans une perspective de développement durable de la Guyane, à travers :
 - la promotion des Energies Renouvelables (photovoltaïque, solaire thermique, micro-hydraulique, éolien, biomasse...) et des sources d'énergie endogènes, alternatives aux hydrocarbures ;
 - la promotion de l'Utilisation Rationnelle de l'Energie dans les usages domestiques et productifs (Industrie, Tertiaire, Agriculture...) et le renforcement de l'efficacité énergétique ;
 - la prise en compte de l'impact des filières énergétiques sur l'Environnement. »
- Le Plan Energétique Régional (PER) définit sur une période de vingt ans le contenu d'une politique de demande et d'offre énergétique centrée sur l'amélioration de l'efficacité énergétique et la valorisation des énergies renouvelables disponibles en Guyane. Ce plan intervient dans un contexte régional marqué par une croissance mesurée de la consommation de produits pétroliers mais une très forte croissance de la consommation d'électricité. En effet, sur les dix dernières années, la croissance démographique et économique de la Guyane s'est accompagnée d'un doublement de la consommation d'électricité. La mise en œuvre de ce plan doit permettre à la Région de tirer partie des gisements d'économie d'énergie et des ressources énergétiques endogènes dans une perspective de développement durable.

4.6 - INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE

Le cadre de vie est une problématique transversale qui croise la quasi totalité des thématiques étudiées précédemment.

Le développement urbain attendu à Montsinéry-Tonnégrande, traduit dans les orientations du PLU, aura nécessairement des incidences sur le cadre de vie. Cependant, le passage d'une commune rurale à une ville inscrite dans le schéma général du territoire centre littoral ne doit pas s'accompagner d'une perte ou d'une régression de la qualité du cadre de vie. Son maintien, voire son amélioration constitue un axe central du projet communal de Montsinéry-Tonnégrande.

La mise en œuvre des orientations du PLU aura des incidences négatives engendrées par les pressions foncières et démographiques

- réduction et artificialisation des paysages naturels et des espaces non bâtis, modification des paysages identitaires ;
- perturbation potentielle des milieux ;
- pressions sur les ressources naturelles, accroissement des besoins (eau potable, électricité, traitement des eaux usées) ;
- accroissement des nuisances dues à la multiplication du volume des déplacements ;
- accentuation des risques de pollution et des risques naturels ;
- consommation d'espaces agricoles ;
- ...

A contrario, ces effets sont compensés, d'une part, par la mise en œuvre de diverses mesures, et d'autre part, par une amélioration significative du cadre de vie (incidences positives) :

- Amélioration des déplacements : traitement de la RD 14, rapprochement des zones de vie et des secteurs d'emplois ;
- Amélioration et réalisation de nouvelles infrastructures de déplacement et de désenclavement : pistes de Montplaisant et future route inscrite au SAR ;
- Développement des transports alternatifs (navettes fluviales) ;
- Amélioration du niveau d'équipements collectifs (scolaire, culturel, sportifs...) ;
- Amélioration des capacités des réseaux techniques urbains dans les secteurs résidentiels : en particulier les secteurs Garin et Champs Virgile qui se sont développés sans prise en compte des impératifs liés aux équipements de viabilité ;
- Création d'un environnement incitatif à l'accueil de nouvelles entreprises engendrant une potentielle amélioration de la fiscalité locale ;
- L'intégration dans la CCCL et l'inscription dans le SCOT induisant des améliorations significatives en matière de transports collectifs, d'alimentation en eau potable, de gestion des déchets,...
- ...

V - Les projets majeurs du PLU et leurs effets sur l'environnement

La « clé de voûte », non seulement du projet communal, mais également du projet intercommunal, est le foncier et l'habitat. A travers son document d'urbanisme, la Commune a cherché à offrir de nouvelles capacités d'accueil destinées à l'habitat, aux activités génératrices d'emplois, aux équipements, capacités d'accueil qui aujourd'hui manquent cruellement sur l'ensemble de l'agglomération cayennaise. Montsinéry-Tonnégrande est apparue comme un véritable socle pour l'accueil des populations à venir.

Le projet communal de Montsinéry-Tonnégrande est ambitieux : tenter de combler au mieux les insuffisances actuelles (situation de rattrapage, caractère d' « urgence »), et également satisfaire les besoins futurs en terme d'accueil de nouvelles populations issues de l'apport migratoire (attractivité résidentielle de Montsinéry-Tonnégrande) et du solde naturelle excédentaire.

Si l'objectif fort du PLU est l'ouverture de nouvelles zones de vie (dans un souci de compatibilité avec les orientations du SCOT en cours d'élaboration, concept du « collier de perles »), la préoccupation environnementale est toutefois restée au centre des débats dans la définition du projet communal.

Concilier les impératifs liés au développement urbain et à la préservation de l'environnement

La maîtrise du développement urbain est l'un des objectifs majeurs du projet communal ; pour y répondre, le PLU s'est donc attaché à privilégier les orientations suivantes :

- un confortement de l'enveloppe urbaine existante dans les bourgs centres par l'instauration de zones urbaines et la définition de règles alliant préservation du patrimoine bâti et densification du tissu urbain ;
- une extension en continuité des secteurs où l'intervention de l'homme est déjà présente : urbanisation nouvelle ou opérations de mise en valeur agricole ;
- un développement urbain maîtrisé et structuré par l'instauration de zones à urbaniser dans lesquelles sont imposés la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation/la mise à niveau des équipements de viabilité, ou le recours à des procédures de modification ou de révision du PLU. Ces zones à urbaniser permettront de rationaliser l'espace créé.

Les projets majeurs du projet communal :

1) Le renforcement des bourgs-centres

⇒ **zones urbaines des bourgs = 37 hectares, les capacités d'accueil résiduelles étant limitées**

- Le bourg de Montsinéry, et ses extensions immédiates
- Le bourg de Tonnégrande

2) L'échelonnement dans le temps de l'urbanisation

- **L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs d'habitat** : les extensions de Montsinéry
 - ⇒ zones AU dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble = 81 hectares
- **La régularisation d'espaces faiblement occupés** avec mise à niveau des équipements accompagnée d'une réorganisation globale du secteur en vue de la réalisation d'un **pôle de vie structuré** : Savane Marivat - Garin, Champs Virgile/La Carapa
 - ⇒ zone AU dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble = 554 hectares
- **La mobilisation du foncier à moyen et long termes**
 - Les zones à urbaniser subordonnées à modification du PLU : secteurs de la crique Lambert/entrée de bourg, extensions du bourg de Tonnégrande et secteur d'extension du bourg de Montsinéry (en attente de données complémentaires relatives à l'aléa inondation)
 - ⇒ zones AU subordonnées à modification du PLU = 240 hectares
 - Les zones à urbaniser subordonnées à révision du PLU : création de zones d'aménagement différé
 - ⇒ zones AU subordonnées à révision du PLU = 1 403 hectares

3) La réalisation des zones d'activités artisanales de Montsinéry et de Quesnel

⇒ zones AU dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements = 27 hectares

5.1 - LES INCIDENCES DU RENFORCEMENT DES BOURGS DE MONTSINÉRY ET DE TONNÉGRANDE

Les bourgs de Montsinéry et de Tonnégrande sont des ensembles urbains à caractère patrimonial dans lesquels s'imposent à la fois la préservation des caractéristiques urbaines et architecturales tout en permettant le développement d'une architecture contemporaine de qualité et la nécessité de faciliter le comblement des dents creuses, et de développer une densité plus attractive.

Les nouvelles règles d'urbanisme édictées pour les bourgs de Montsinéry et de Tonnégrande sont destinées à produire des incidences positives sur l'environnement naturel et urbain, dans la mesure où elles visent à :

- Favoriser la densification des bourgs traditionnels et les rendre attractifs : proximité des équipements de viabilité, renforcement de l'offre en équipements collectifs, des commerces et services ;
- Conforter le tissu urbain dans son enveloppe actuelle ;
- Limiter les facteurs d'inondabilité par exclusion des secteurs avérés inondables (inondés par les crues fréquentes repérées dans l'Atlas des Zones Inondables + données complémentaires issues de l'étude de l'aléa inondation engagée par la DDE à prendre en compte) ;
- Promouvoir les modes de déplacements alternatifs : navette fluviale (compétence CCCL), développement de pistes cyclables le long de la RD 14 ;
- Maintenir le caractère traditionnel et la vocation de centralité des bourgs : diversité des fonctions urbaines (commerces, habitat, équipements) ;
- Opter pour la qualité architecturale du bâti, tant traditionnelle que contemporaine : instauration de règles d'urbanisme spécifiques (hauteur limitée à 7 mètres à l'acrotère, article 11 réglementant l'aspect extérieur).

Par ailleurs, au-delà de la simple réglementation édictée dans le PLU, la Commune de Montsinéry-Tonnégrande a engagé des projets visant la revitalisation des bourgs en faveur des espaces publics (place du marché, mise en valeur des bords de rivières, réhabilitation de l'église de Montsinéry).

Les nouvelles capacités d'accueil des bourgs restent cependant relativement réduites ; les incidences sur l'environnement ne sont donc pas significatives, et notamment :

- l'accroissement des besoins en eau potable induit par la réalisation de nouvelles constructions est limitée, les capacités en terme de production d'eau potable sont suffisantes ;
- l'augmentation du volume des déplacements sur les routes départementales 12 (accès bourg de Tonnégrande) et 14 (accès bourg de Montsinéry) induite par l'accroissement de la population au sein même des bourgs est également peu significative. Par ailleurs, une amélioration des conditions de déplacements de la route départementale 14 est prévue par sa requalification en voie urbaine (traitements urbain et paysager, diversification des modes de transport) ;
- les zones urbaines des bourgs ne présentent aucune emprise sur des espaces à valeur agricole, forestière pré-existants et dans des secteurs de richesse naturelle ou paysagère.

5.2 - LES INCIDENCES DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER : AU_A

De par leur superficie et leur échéance court terme, les incidences sur l'environnement de ces zones à urbaniser sont notables. En effet, Montsinéry-Tonnégrande est aujourd'hui une petite commune rurale amenée à se développer fortement pour répondre aux besoins (immédiats et futurs), dans une logique d'ensemble avec l'agglomération à laquelle elle appartient. En compatibilité avec les orientations définies dans le SCOT de la CCCL (en cours), le PLU a ouvert à l'urbanisation de nouveaux espaces.

Ces nouvelles zones à urbaniser ne pourront recevoir des constructions que dans la mesure où seront engagées des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les secteurs inscrits en zones d'urbanisation court terme sont les secteurs de Savane Marivat-Garin-Champs Virgile-La Carapa.

Cette dernière prescription permettra :

- de rationaliser l'espace créé ;
- de régulariser le secteur Garin-Champs Virgile-La Carapa-Savane Marivat et de l'organiser en pôle de vie ;
- d'assurer un aménagement structuré autour des fonctions urbaines mixtes (habitat, équipements, emplois) ;
- de répondre aux objectifs de mixité sociale par une offre équilibrée en logements ;
- d'exclure des zones urbanisables, par le biais d'études préliminaires (études de sol, études d'impact), les secteurs susceptibles de présenter un intérêt particulier pour l'environnement, ou de présenter un risque pour les biens et les personnes ;
- de mettre en place de véritables processus de concertation avec la population.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	RISQUES D'EFFETS NEGATIFS LIES AUX NOUVELLES ZONES DE VIE	INCIDENCES POSITIVES ET MESURES DE REDUCTION DES INCIDENCES NEGATIVES
BIODIVERSITE ET PAYSAGES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	<ul style="list-style-type: none"> - consommation d'espaces agricoles - risque ponctuel de destruction ou d'altération des milieux 	<ul style="list-style-type: none"> - rationalisation de l'espace par la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble : limitation de l'étalement urbain non réfléchi - désenclavement de nouveaux secteurs dévolus à l'activité agricole - limitation de l'emprise sur les secteurs exploités (en compatibilité avec le zonage agricole réalisé par la DAF) - aucune emprise sur les espaces forestiers (en compatibilité avec les orientations de l'ONF)
Eaux et inondabilité	<ul style="list-style-type: none"> - imperméabilisation des sols par augmentation des surfaces bâties - accroissement des rejets dans les eaux 	<ul style="list-style-type: none"> - limitation de l'imperméabilisation des sols par les surfaces bâties : coefficients d'emprise et d'occupation des sols - maintien d'espaces non bâtis et de coupures vertes
Ressources en eau potable	<ul style="list-style-type: none"> - accroissement des besoins en eau potable : production et alimentation 	<ul style="list-style-type: none"> - augmentation de la capacité de production de l'usine de la Comté (compétence CCCL) - projet de création d'une nouvelle unité de traitement de production d'eau potable (compétence CCCL)
Paysages et cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> - augmentation des déplacements sur les axes de transit principaux (RN2 et RD5) - artificialisation des paysages 	<ul style="list-style-type: none"> - attention particulière portée aux nouveaux paysages urbains : maintien de coupures vertes, limitation des surfaces bâties (coefficients d'emprise et d'occupation des sols) - réalisation des équipements d'accompagnement et création d'espaces ludiques dans les zones de vie - mise en valeur des bords de criques (crique Patate, crique Matapiaré) - principe d'enfouissement des nouveaux raccordements aux réseaux - sensibilisation des habitants : concertation publique en continu
Air, bruit et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - augmentation des nuisances (bruit, qualité de l'air) induites par l'augmentation du volume des déplacements 	<ul style="list-style-type: none"> - limitation des déplacements par la réalisation des zones de vie : proximité des services, commerces, équipements structurants, développement économique
Déchets	<ul style="list-style-type: none"> - augmentation des productions de déchets domestiques 	<ul style="list-style-type: none"> - amélioration des systèmes de collecte et extension à l'ensemble des zones habitées - implantation d'un centre de stockage des déchets ultimes (sur le territoire de la CCCL)

5.3 - LES INCIDENCES DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE NOUVELLE ZONE DE VIE : SECTEUR SAVANE DE MONTSINERY AUZ

L'ambition tant urbaine que sociale de la création d'une nouvelle zone de vie à proximité du bourg de Montsinéry en fait l'un des principaux axes du projet communal. Il ne s'agit pas de créer une zone concurrentielle avec le bourg, mais de compléter l'offre présente dans le bourg afin de le rendre à nouveau attractif en tant que pôle primaire de centralité.

La mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur ce secteur permet d'assurer la création des équipements nécessaires (sans peser trop lourdement sur le budget communal) et d'optimiser les surfaces constructibles ; diversité des densités (élevées dans le secteur d'habitat collectif ou des maisons de ville, plus faibles dans les zones de maisons individuelles), mixité des formes urbaines et des produits logements tout en assurant le maintien de coupures vertes, d'espaces de loisirs et de surfaces libres.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	RISQUES D'EFFETS NEGATIFS	INCIDENCES POSITIVES ET MESURES DE REDUCTION DES INCIDENCES
	LIES AUX NOUVELLES ZONES DE VIE	NEGATIVES
Biodiversité et paysages naturels, agricoles et forestiers	<ul style="list-style-type: none"> - artificialisation des paysages - risque ponctuel de destruction ou d'altération des milieux 	<ul style="list-style-type: none"> - rationalisation de l'espace par l'instauration d'une opération d'aménagement d'ensemble - aucune emprise sur les espaces à forte valeur écologique - aucune emprise sur les espaces agricoles et forestiers (en compatibilité avec les orientations de la DAF et de l'ONF)
Eaux et inondabilité	<ul style="list-style-type: none"> - imperméabilisation des sols par augmentation des surfaces bâties - accroissement des rejets dans les eaux - perturbation potentielle des milieux par les nouvelles activités autorisées à proximité de la crique Lambert 	<ul style="list-style-type: none"> - limitation de l'imperméabilisation des sols par les surfaces bâties : coefficients d'emprise et d'occupation des sols, maintien d'espaces non bâtis et de coupures vertes - étude d'impact préalable à la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble permettant de mettre en œuvre les mesures compensatoires relatives aux facteurs d'inondabilité - maîtrise de la fréquentation humaine de la crique Lambert - accroissement des capacités du système d'assainissement des eaux usées collectif
Ressources en eau potable	<ul style="list-style-type: none"> - accroissement des besoins en eau potable : production et alimentation 	<ul style="list-style-type: none"> - augmentation de la capacité de production de l'usine de la Comté (compétence CCCL) - projet de création d'une nouvelle unité de traitement de production d'eau potable (compétence CCCL)
Paysages et cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> - modification du paysage d'entrée de ville : passage d'un espace à dominante naturelle faiblement occupé à une zone de vie fortement bâtie - augmentation des déplacements sur les axes de transit principaux (RD14, et par extension RN2 & RD5) 	<ul style="list-style-type: none"> - amélioration des paysages urbains : traitement paysager de l'entrée de ville de Montsinéry - accompagnement du projet par des analyses paysagères détaillées donnant suite à des orientations en faveur des : plantations, traitements paysagers des voies, accotements et espaces libres - valorisation de la crique Lambert - principe d'enfouissement des nouveaux raccordements aux réseaux - sensibilisation des habitants : concertation publique en continu
Air, bruit et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - augmentation des trafics et des déplacements pendulaires - augmentation des nuisances (bruit, qualité de l'air) induites par l'accroissement des volumes de déplacements 	<ul style="list-style-type: none"> - diversification des modes de déplacements : liaisons douces entre le secteur de projet et le bourg, desserte en transport en commun à prévoir - limitation des déplacements par la réalisation d'une zone de vie : proximité des services, commerces, équipements structurants, développement économique
Déchets	<ul style="list-style-type: none"> - augmentation des productions de déchets domestiques 	<ul style="list-style-type: none"> - implantation d'un centre de stockage des déchets ultimes (sur le territoire de la CCCL)

5.4 - LES INCIDENCES DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER SUBORDONNEES A MODIFICATION OU A REVISION DU PLU : IIAU, IIAU_A ET IIAU_{ZAD}

L'instauration de ce type de zones à urbaniser est destinée à mobiliser du foncier pour gérer sur le moyen et le long terme les capacités d'accueil nécessaires.

Ce choix est amené à échelonner dans le temps le développement urbain de Montsinéry-Tonnégrande et à définir la destination des zones en fonction des besoins. La mise en œuvre des procédures de modification ou de révision permettra de rationaliser l'espace communal et d'apporter l'ensemble des réponses nécessaires pour ouvrir à l'urbanisation ces secteurs (accessibilité, desserte par les réseaux, protection face aux risques naturels, équipements complémentaires induits,...).

De par leurs conditions de mise en œuvre, les incidences de ces zones sont peu significatives. La plupart de leurs effets s'exerceront lors de leur ouverture à l'urbanisation. On peut estimer que leurs incidences sont pour l'heure positives dans la mesure où elles limiteront les installations spontanées.

Après ouverture à l'urbanisation de ces zones, les effets seront sensiblement similaires à ceux relevés dans les autres zones à urbaniser ; les mesures compensatoires à mettre en œuvre seront donc sensiblement les mêmes.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	RISQUES D'EFFETS NEGATIFS LIES AUX NOUVELLES ZONES DE VIE	INCIDENCES POSITIVES ET MESURES DE REDUCTION DES INCIDENCES NEGATIVES
Biodiversité et paysages naturels, agricoles et forestiers	A l'approbation du PLU : aucune emprise bâtie supplémentaire => incidence non significative	
	<ul style="list-style-type: none"> - consommation d'espaces agricoles - risque ponctuel de destruction ou d'altération des milieux 	<ul style="list-style-type: none"> - mobilisation du foncier à court, moyen et long terme : apporter une réflexion structurée sur le devenir de ces zones - limitation de l'emprise sur les espaces agricoles et forestiers (en compatibilité avec les orientations de la DAF et de l'ONF)
Eaux et inondabilité	A l'approbation du PLU : aucune emprise bâtie supplémentaire => incidence non significative	
	<ul style="list-style-type: none"> - imperméabilisation des sols par augmentation des surfaces bâties - accroissement des rejets dans les eaux 	<ul style="list-style-type: none"> - études préalables visant à limiter les facteurs d'imperméabilisation des sols et à exclure des zones inondables les secteurs d'urbanisation future - spécifique à la zone IIAU_A => cette zone ne sera rendue constructible que lorsque les conclusions de l'étude d'aléa inondation seront disponibles.
Ressources en eau potable	A l'approbation du PLU : aucune emprise bâtie supplémentaire => incidence non significative	
	<ul style="list-style-type: none"> - accroissement des besoins en eau potable : production et alimentation 	<ul style="list-style-type: none"> - augmentation de la capacité de production de l'usine de la Comté (compétence CCCL) - projet de création d'une nouvelle unité de traitement de production d'eau potable (compétence CCCL) - ouverture à l'urbanisation subordonnée à modification ou à révision du PLU : réflexion en amont
Paysages et cadre de vie	A l'approbation du PLU : aucune emprise bâtie supplémentaire => incidence non significative	
	<ul style="list-style-type: none"> - augmentation des déplacements sur les axes de transit principaux (RN2 et RD5) - artificialisation des paysages 	<ul style="list-style-type: none"> - attention particulière portée aux nouveaux paysages créés et à l'insertion des nouveaux secteurs dans leur environnement - améliorer les déplacements : prévoir un système de transport collectif - principe d'enfouissement des nouveaux raccordements aux réseaux - sensibilisation des habitants : concertation publique en continu – procédures de modification ou de révision
Air, bruit et nuisances	A l'approbation du PLU : aucune emprise bâtie supplémentaire => incidence non significative	
	<ul style="list-style-type: none"> - augmentation des nuisances (bruit, qualité de l'air) induites par l'augmentation du volume des déplacements 	<ul style="list-style-type: none"> - définition de la destination des zones à urbaniser précisée ultérieurement, en fonction des besoins communaux et intercommunaux : mixité des fonctions urbaines visant à réduire les déplacements
Déchets	A l'approbation du PLU : aucune emprise bâtie supplémentaire => incidence non significative	
	<ul style="list-style-type: none"> - augmentation des productions de déchets domestiques et/ou industriels (en fonction de la destination des zones) 	<ul style="list-style-type: none"> - amélioration des systèmes de collecte et extension à l'ensemble des zones habitées - implantation d'un centre de stockage des déchets (sur le territoire de la CCCL)

5.5 - LES INCIDENCES DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES D'ACTIVITES DE MONTSINERY ET DE QUESNEL : AUI

Le PLU prévoit l'instauration de deux nouvelles zones d'activités de petite superficie à dominante artisanale et industrielle. Elles permettront d'accueillir les établissements qui seront nécessaires pour répondre au principe d'équilibre habitat/emplois. Les incidences qui découlent de leur création sont davantage positives puisqu'elles constituent des zones spécifiques concentrant les activités artisanales et industrielles sur un même espace, lesquelles ne sont pas toujours compatibles avec les zones de vie. Elles sont par ailleurs suffisamment proches du bourg et de ses extensions ou de nouveaux pôles urbains pour développer des modes et des habitudes de déplacements alternatifs au « tout-automobile ».

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	RISQUES D'EFFETS NEGATIFS LIES AUX NOUVELLES ZONES DE VIE	INCIDENCES POSITIVES ET MESURES DE REDUCTION DES INCIDENCES NEGATIVES
Biodiversité et paysages naturels, agricoles et forestiers	<ul style="list-style-type: none"> - risque ponctuel de destruction ou d'altération des milieux - consommation d'espaces agricoles ou naturels 	<ul style="list-style-type: none"> - rationalisation de l'espace par l'instauration d'une zone spécifique dédiée aux activités industrielles, commerciales et artisanales - aucune emprise sur les espaces à forte valeur écologique - aucune emprise sur les espaces agricoles et forestiers (en compatibilité avec les orientations de la DAF et de l'ONF)
Eaux et inondabilité	<ul style="list-style-type: none"> - imperméabilisation des sols par augmentation des surfaces bâties - accroissement des rejets d'eaux usées industrielles (en fonction de la nature des établissements accueillis) avec risque de dégradation de la qualité des cours d'eau 	<ul style="list-style-type: none"> - aucune emprise sur les zones inondables - limitation de l'imperméabilisation des sols par les surfaces bâties : coefficients d'emprise et d'occupation des sols, maintien d'espaces non bâtis et de coupures vertes - instauration de marges d'éloignement des constructions par rapport aux berges des cours d'eau (10 mètres)
Ressources en eau potable	<ul style="list-style-type: none"> - accroissement des besoins en eau potable (selon la nature des établissements accueillis) 	<ul style="list-style-type: none"> - augmentation de la capacité de production de l'usine de la Comté (compétence CCCL) - projet de création d'une nouvelle unité de traitement de production d'eau potable (compétence CCCL)
Paysages et cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> - augmentation des déplacements sur les axes de transit principaux (RN2 & RD5) - artificialisation des paysages 	<ul style="list-style-type: none"> - incidence positive : concentration des entreprises et établissements artisanaux et industriels dans une zone spécifique de bonne capacité - insertion du bâti dans son environnement : un minimum de 30 % doit être maintenu en espaces verts, emprise au sol maximale de 50 % - principe d'enfouissement des nouveaux raccordements aux réseaux - équilibre habitat / emplois, facteur limitant le volume des déplacements sur les axes de communication principaux vers les zones d'emplois de l'île de Cayenne
Air, bruit et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - augmentation des nuisances (bruit, qualité de l'air) selon la nature des activités implantées, induites par l'accroissement des déplacements / véhicules lourds 	<ul style="list-style-type: none"> - éloignement des zones d'habitat : limitation des incidences sur les habitants - incidences non significatives sur la qualité de l'air
Déchets	<ul style="list-style-type: none"> - productions de déchets banals et inertes 	<ul style="list-style-type: none"> - incidence non significative : emprise limitée (27ha)

VI - Résumé non technique

6.1 - SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL

MILIEU PHYSIQUE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un territoire qui couvre près de 70 000 hectares. ▪ Une commune « pré-littorale » au relief peu accidenté. ▪ Un réseau hydrographique dense appartenant aux bassins versants des rivières de Tonnégrande et des Cascades.
ÉCOLOGIE ET MILIEUX NATURELS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le territoire communal se situe à l'interface de deux régions écologiques : <ul style="list-style-type: none"> - la région écologique des terres basses : faible altimétrie (< 50 mètres) - la région écologique de la chaîne septentrionale : altimétrie faible à moyenne (entre 50 et 80 mètres) ▪ Un milieu naturel diversifié : <ul style="list-style-type: none"> - formations naturelles sublittorales, peu arborées : marais et savanes tropophiles - espaces forestiers : forêt marécageuse pinotière et forêt de terre ferme sur sol argileux - formations d'origine anthropique : issues de l'action présente ou passée de l'homme ▪ Une définition du domaine forestier permanent en cours : l'espace forestier permanent qui bénéficiera du régime forestier sur la commune représente environ 25 000 hectares. ▪ Des outils de connaissance du patrimoine naturel : les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de la savane Onémark et de la rivière des Cascades.
RESSOURCES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La ressource en eau : alimentation en eau potable assurée par l'usine de la Comté, projet CCCL de renforcement de l'unité de production de la Comté et de création d'une nouvelle unité. ▪ La ressource forestière : la ressource forestière est encore sous-exploitée à Montsinéry-Tonnégrande ; la loi forestière (ordonnance n°2005-867) portant actualisation et adaptation du droit domanial, du droit foncier et du droit forestier applicable en Guyane, apporte une garantie de gestion durable des forêts par l'application du régime forestier. ▪ Les ressources du sous-sol : deux carrières sont en exploitation sur le territoire communal (sable et latérite) ; une troisième est à l'étude.
RISQUES ET NUISANCES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le risque d'inondation : la connaissance de l'aléa n'est pas matérialisée dans un Plan de Prévention des Risques ; des indications, même si imprécises, sont cependant disponibles dans l'atlas des zones inondables. A noter également que 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/début 2009. ▪ Les risques industriels et technologiques : absence de risques majeurs ; deux établissements sont des ICPE soumises à autorisation (scieries). ▪ Les pollutions et les nuisances : Le SDAGE est la référence en matière d'orientations pour le maintien de la <u>qualité des eaux</u>. La dégradation de la qualité des eaux est la conséquence des sources de pollutions dues aux effluents domestiques et industriels et à une utilisation non raisonnée des pesticides et engrais pour l'agriculture. Globalement, sur le territoire communal, la qualité des eaux superficielles est satisfaisante. <u>En matière de pollution des sols</u>, plusieurs sources ont été identifiées pouvant être à la base d'une pollution : l'absence ou le mauvais entretien des systèmes d'assainissement des eaux usées, l'utilisation non contrôlée des produits phytosanitaires et des engrais pour l'agriculture. Cette pollution reste difficilement quantifiable. Cependant, aucun site pollué (du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes) n'est identifié sur le territoire communal. <u>Les déchets</u> sont collectés dans les deux bourgs ; des containers collectifs sont mis à disposition dans les zones résidentielles. Les déchets sont acheminés vers le centre des Maringouins (gestion CCCL). L'extension du système de collecte des déchets à l'ensemble des zones urbanisées est prévue par la Commune. Un projet de CSDU est également à l'étude au sein de la CCCL.
CADRE DE VIE ET PATRIMOINE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Patrimoine archéologique : Montsinéry-Tonnégrande présente des vestiges de qualité – habitations et bagne. ▪ Patrimoine historique : inscription de l'église de Montsinéry à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 13 août 1995.

6.2 - SYNTHÈSE DES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ENVISAGÉES

□ *Les effets positifs*

Les incidences positives de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement sont nombreuses et concernent l'ensemble des dimensions environnementales. D'une manière générale, le projet communal vise l'amélioration de la situation actuelle. En dotant son territoire d'un document d'urbanisme, la Commune devient « actrice » de son développement et ne subit plus les installations spontanées et anarchiques dans des espaces naturels de qualité ou des espaces qui présentent un intérêt d'ordre patrimonial, agronomique ou forestier. La procédure d'élaboration du PLU a conduit la Commune à réfléchir sur un aménagement cohérent et équilibré de son territoire : éviter la dilution urbaine, favoriser la réalisation de pôles de vie, garantir l'équité dans l'accès aux logements, aux équipements, aux loisirs, offrir un cadre de vie de qualité, en assurant la santé publique et en respectant les espaces environnementaux identitaires de la commune.

□ *Les effets négatifs*

Dans la définition de son projet communal, la Commune a veillé à limiter les effets négatifs sur son environnement et ses paysages, consciente des effets parfois irréversibles que peuvent avoir certaines actions sur l'environnement. Les effets négatifs devront cependant être l'objet d'attentions particulières dans la réalisation des projets communaux.

L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones (zones à urbaniser) répond à des impératifs clairement identifiés, dans un cadre qui dépasse celui de la commune ; le constat d'un essoufflement et d'une saturation du foncier dans les espaces déjà urbanisés de l'île de Cayenne a conduit à définir de nouveaux espaces stratégiques pour accueillir une large part de la population qui ne parvient pas à se loger. Inévitablement, ces orientations vont conduire à faire évoluer de façon substantielle le paysage actuel. Le respect des mesures compensatoires ou réductrices des effets négatifs permettra d'éviter, à terme, le constat d'une dégradation du cadre de vie, de la santé publique, du patrimoine naturel et urbain.

□ *Les mesures compensatoires*

La mise en œuvre du projet communal aura nécessairement des impacts sur l'environnement. L'évaluation environnementale expose donc les mesures compensatoires qui visent à réduire ces effets, sous la forme d'orientations qui relèvent parfois d'un contexte dépassant le cadre de compétence communale. C'est le cas notamment des mesures destinées à apporter une réponse satisfaisante aux difficultés liées à l'alimentation en eau potable ; la CCCL est seule compétente dans la mise en œuvre d'aménagements visant l'accroissement de la ressource.

A noter également que la commune a souhaité maîtriser et gérer son extension urbaine en imposant de recourir à des procédures d'urbanisme spécifiques dans les zones à urbaniser. En effet, les surfaces destinées à être urbanisées ne seront constructibles qu'après, soit le recours à des opérations d'aménagement d'ensemble ou réalisation/mise à niveau des équipements de viabilité, soit la mise en œuvre de procédures de modification ou de révision du PLU ; les études d'impact et études préalables qui devront être menées dans le cadre de ces opérations permettront de préciser les mesures compensatoires ou réductrices des effets négatifs sur l'environnement.

SECTION V - REVISION SIMPLIFIEE 1 : REALISATION D'UNE ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE A QUESNEL

La procédure de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est une procédure accélérée de révision qui, en application des articles L 123-13 et L 123-19 du code de l'urbanisme, peut être mise en œuvre pour la « réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général ».

Article L 123-13 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« (...) La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

(...) Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. (...) »

Le PLU de Montsinéry-Tonnégrande a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2008. La présente révision simplifiée, prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 12 février 2010, vise à permettre la réalisation d'une opération publique et privée, à savoir l'aménagement de la zone d'activité économique de Quesnel.

Ce projet de réalisation d'une zone d'activité économique est localisé au Nord de la commune, sur les parcelles BC46, BC49, BC50, BC75 et BC76 situées en bordure de la RD5, à proximité du parc animalier.

La vocation des parcelles BC75 et BC76, classées en zone AUb destinée à un habitat de moyenne densité et A destinée à des installations agricoles, ne correspond plus au projet de réalisation d'une zone d'activité économique qui ne peut être réalisé en raison du zonage actuel du PLU. Les parcelles BC46, BC49 et BC50 sont, quant à elles, classées en zone Ui destinée à recevoir l'implantation d'activités.

La présente révision simplifiée, prescrite par délibération du Conseil Municipal de Montsinéry-Tonnégrande en date du 12 février 2010, vise donc à permettre, conformément à l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, la réalisation d'un projet, à caractère public et privé, présentant un intérêt général pour la commune de Montsinéry-Tonnégrande et ainsi à classer les parcelles BC75 et BC76 en zone AUi destinée à recevoir l'implantation d'activités après réalisation des équipements nécessaires au secteur.

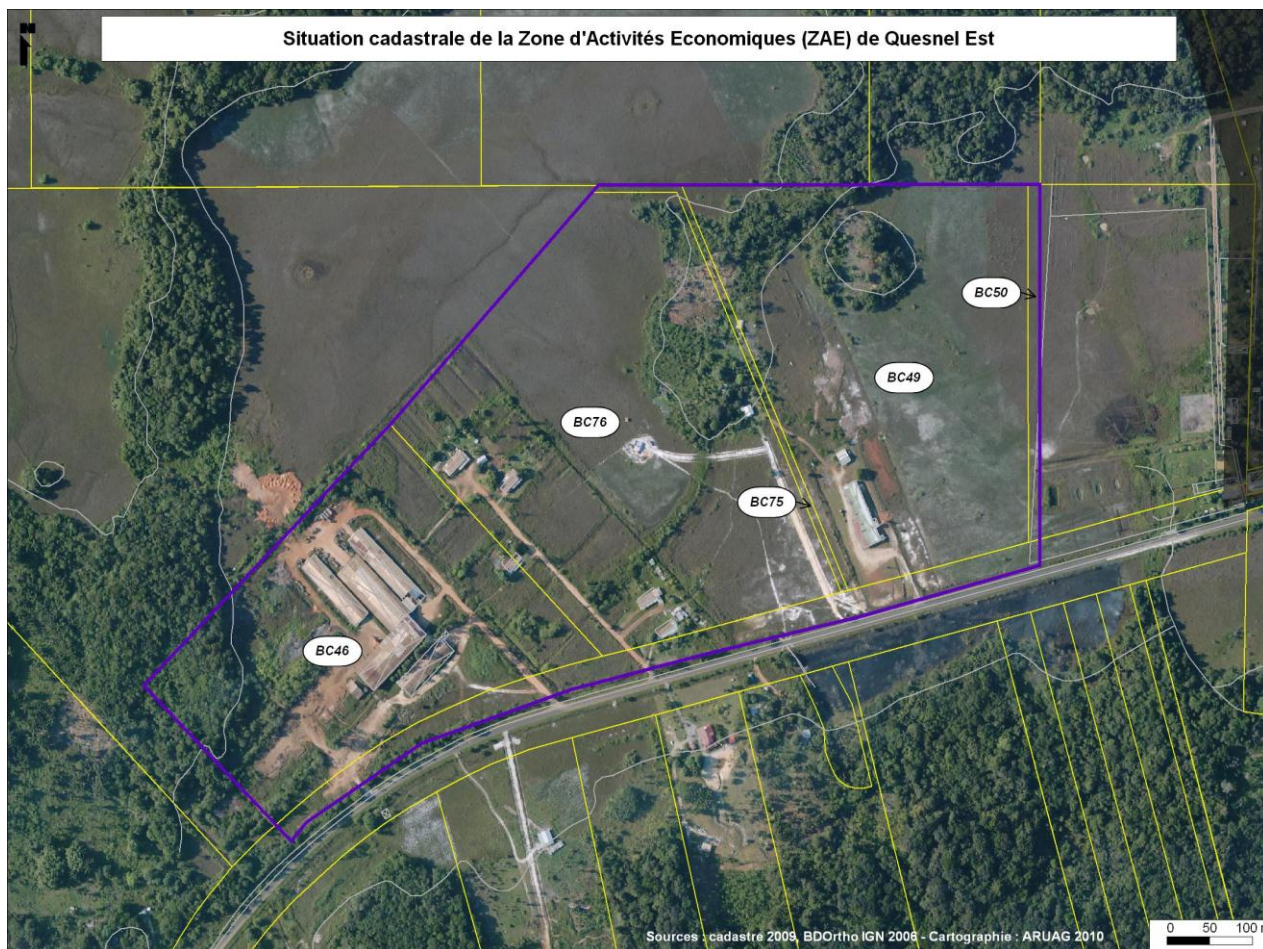
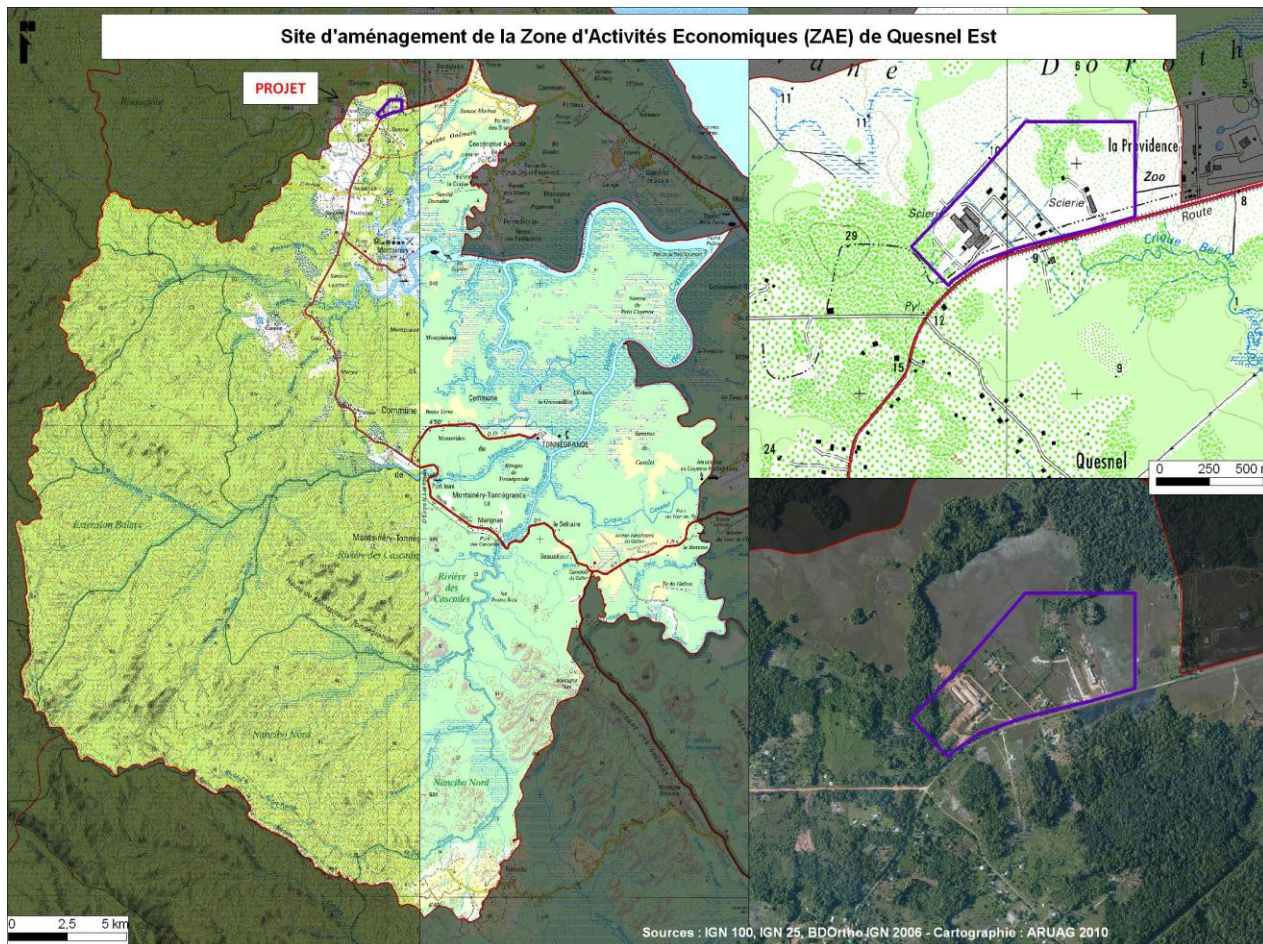
I - Etat initial du site

1.1 - SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le secteur de projet de zone d'activité économique se trouve sur la partie Nord du territoire communal de Montsinéry-Tonnégrande en limite de la commune de Macouria, à équidistance des bourgs de Tonate et Montsinéry. Il est situé en bordure Nord de la RD5 entre le parc animalier (sur Macouria) et l'embranchement des pistes de Quesnel. La proximité du site avec le réseau routier structurant (RN1, RD5) lui confère une position stratégique au sein de l'aire économique du centre littoral guyanais.

Le projet de zone d'activité économique de Quesnel couvre une superficie totale d'environ 39,50 ha et s'étend sur les 5 parcelles suivantes :

- BC46 : 10,50 ha ;
- BC49 : 12,90 ha ;
- BC50 : 0,50 ha ;
- BC75 : 0,50 ha ;
- BC76 : 15,10 ha.



1.2 - ENVIRONNEMENT DU SITE

Les milieux en présence correspondent à des espaces de savanes pouvant ponctuellement être traversés par des zones de pinotières humides : l'une d'elles a été identifiée le long d'un criquot traversant la parcelle BC76 du Nord-est au Sud-Ouest. Une zone de faible étendue située au Nord de la parcelle BC76 présente une forêt dégradée.

Si l'environnement naturel demeure prégnant, ce projet de réalisation d'une zone d'activité économique concerne un site ne présentant pas de qualités paysagères et naturelles remarquables. Aucun périmètre de protection d'espaces naturels n'est à signaler sur les parcelles du projet. A noter une partie très limitée au Nord des parcelles BC75, BC76 et BC49 qui est identifiée à l'inventaire des zones naturelles d'intérêts faunistique et floristique (ZNIEFF de type 2).

Le secteur de projet est actuellement peu investi. Des activités artisanales (deux scieries) sont implantées sur les parcelles BC46 et BC49 (occupée à 20 %) actuellement classées en zones Ui du PLU. La partie centrale de la future zone d'activité économique (parcelles BC75 et BC76) qui est l'objet de la révision simplifiée présente quelques occupations spontanées vouées à disparaître : trois constructions illicites ont été récemment démolies.



Une savane ponctuée de pinotières et d'occupations illicites et ceinturée par des activités artisanales

1.3 - RELIEF ET HYDROGRAPHIE

Le site présente une topographie plane et homogène d'une altitude voisine de 10 mètres. Aucune rupture de relief significative (mont ou zone basse) n'est à signaler.

Les écoulements naturels d'eaux pluviales se font vers l'Ouest et l'exutoire traverse la zone de projet du Nord-est au Sud-Ouest. Un canal de collecte des eaux superficielles se situe en bordure Sud du site, le long de la RD5.

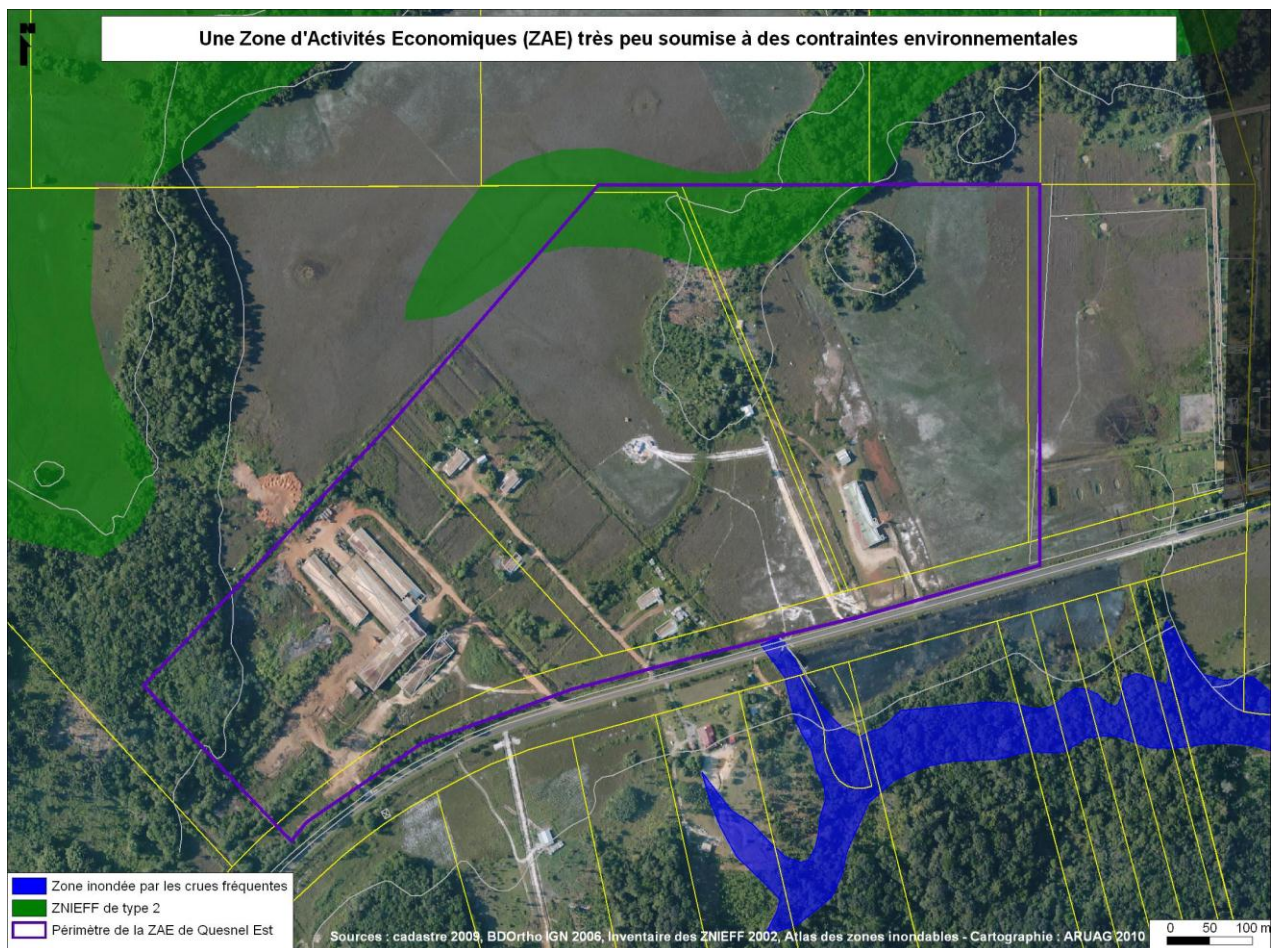
1.4 - RISQUE INONDATION

La commune de Montsinéry-Tonnégrande est couverte par l'atlas des zones inondables de Guyane réalisé en 2005 par la Préfecture et la DDE. Document informatif, l'atlas des zones inondables distingue :

- les zones bleues dites « zones inondées par des crues fréquentes »,
- les zones rouges dites « zones inondées par des crues exceptionnelles ».

L'atlas des zones inondables montre que le site de la future zone d'activité économique n'est concerné par aucun risque d'inondation.

A noter sur la partie Nord des parcelles BC75 et BC76, la présence d'un aléa d'inondation faible identifié par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de Macouria. Cet élément permet d'affiner la connaissance du risque inondation sur le secteur et appelle à la vigilance de la Commune sur la gestion des eaux de surface mais ne peut en revanche constituer un motif d'opposabilité à la réalisation du projet de la zone d'activité économique.



II - Descriptif du projet

2.1 - LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Le projet se situe dans le prolongement direct de deux activités de scieries implantées sur le site de Quesnel et concentre un nombre important d'entreprises diverses. La réalisation de la zone d'activité économique permettra à terme de confirmer la vocation de ce secteur ainsi que de conforter ce pôle d'activité du Nord de la commune.

Le plan de principe ci-après indique l'organisation interne de la zone d'activité économique telle que projetée :

- en façade, le long de la RD5, quatre entreprises sont prévues : une usine de fabrication de maisons en bois, une usine d'embouteillage, une station-service et une blanchisserie industrielle ;
- au Nord, une usine de biomasse et une pépinière d'entreprises ;
- à l'Est, un lotissement artisanal et une ferme solaire.

□ Accès et voirie

L'accès à la zone d'activité économique sera réalisé à partir de deux nouveaux branchements sur la RD5. Ceux-ci seront soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (Conseil Général) et ne devront engendrer aucune gêne pour la circulation. Un maillage interne de la zone non actuellement occupée permettra d'assurer une desserte de l'ensemble des activités implantées. Les voiries internes auront une emprise minimale de 12 mètres.

□ Alimentation en eau potable

Les futures constructions du projet de zone d'activité économique seront raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable. Le réseau d'eau potable sera enterré en respectant la réglementation en vigueur.

❑ **Alimentation électrique**

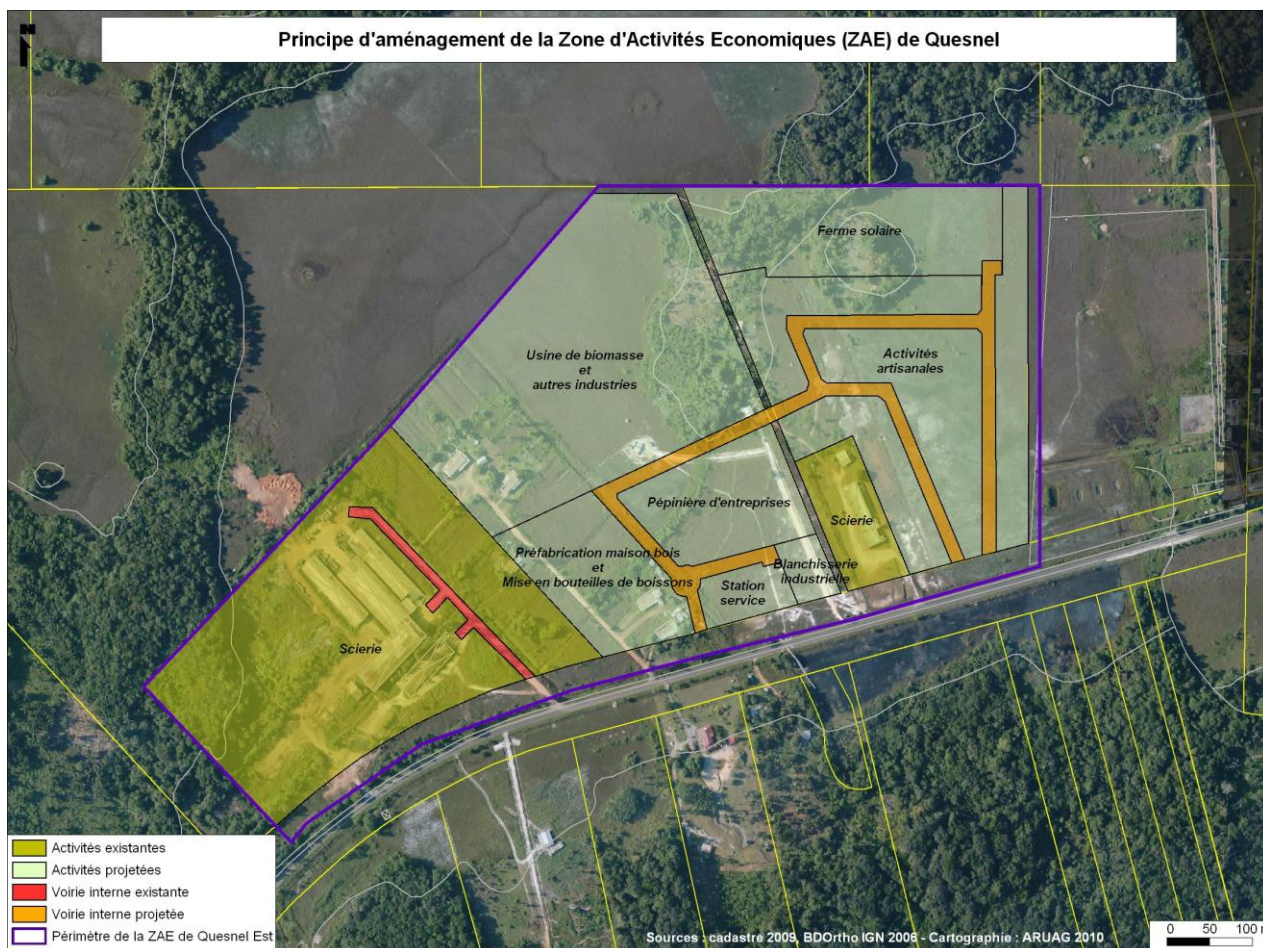
Les futures constructions du projet de zone d'activité économique seront raccordées au réseau électrique public aérien (EDF) situé sur la RD5.

❑ **Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements du projet de la zone d'activité économique garantiront l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau collectif à créer.

❑ **Assainissement des eaux usées**

La commune de Montsinéry-Tonnégrande dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées approuvé par délibération en conseil communautaire en date du 20 octobre 2004. Ce schéma ne concerne pas le site du projet de zone d'activité économique. On note une absence de réseau public d'assainissement sur la zone d'étude, ce qui implique la création d'un système d'assainissement privé non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Une étude hydrogéologique permettra de proposer un modèle de filière d'assainissement non collectif adapté afin de séparer les phases de traitement et la phase d'évacuation des eaux.



III - Intérêt général du projet

La commune de Montsinéry-Tonnégrande observe :

- un rythme annuel de croissance démographique très élevé à hauteur de 8,6 % ;
- une forte attractivité résidentielle ;
- une économie communale faiblement développée et peu diversifiée.

Il est donc nécessaire et urgent de faire émerger sur la commune des projets visant à répondre aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU :

- répondre aux besoins issus de la forte pression démographique et résidentielle qui s'exerce sur le territoire communal, se traduisant par l'accueil de 6 000 habitants supplémentaires d'ici 2015 ;
- créer des activités génératrices d'emplois pour aller vers un équilibre habitat/emploi.

Ainsi, le projet de réalisation d'une zone d'activité économique à Quesnel constitue un projet d'aménagement d'ensemble et un projet économique d'envergure et d'intérêt général pour la commune de Montsinéry-Tonnégrande car il permettra de :

- répondre à une stratégie de développement communal et intercommunal ;
- dynamiser et pérenniser les activités existantes sur le site ;
- attirer et développer de nouveaux secteurs et activités économiques.

3.1 - INSCRIPTION DU PROJET DE ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE EN COHERENCE AVEC LE DEVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL

L'accueil de près de 6 000 nouveaux habitants sur le territoire communal doit s'accompagner d'une véritable stratégie de développement local par la mise en place d'activités génératrices d'emplois. Il s'agit pour la Commune d'affirmer un équilibre entre l'habitat et l'emploi, afin de réduire les impacts sur les déplacements ; Montsinéry-Tonnégrande ne doit pas devenir une « commune-dortoir », dépendante exclusivement des activités qui se développent sur le territoire de l'île de Cayenne.

Ce projet de zone d'activité économique à Quesnel, situé à équidistance de deux bourgs centre en devenir – Tonate et Montsinéry – permettra de désengorger l'île de Cayenne en orientant les activités artisanales et industrielles vers ses communes périphériques. De plus, le site se trouve à proximité du futur espace de développement urbain – Savane Marivat – prévu dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). La zone d'activité économique bénéficiera ainsi de la proximité du futur nouveau pôle de vie. Celui-ci engendrera de forts besoins en termes d'activités économiques résidentielles (secteur de la construction et du bâtiment, services à la personne, services et commerces de proximité...) auxquels répondra ce projet à Quesnel.

La présente révision simplifiée traduit donc localement le projet d'aménagement intercommunal et ce dans le respect des orientations du SCoT approuvé en Conseil Communautaire le 16 décembre 2009. En effet, le SCoT projette la réalisation d'un bourg nouveau à Savane Marivat avec la volonté de favoriser la mixité fonctionnelle du secteur en se fixant, outre la réalisation de logements, un objectif fort de créations d'emplois : « L'emploi est plus développé dans les bourgs nouveaux ». Ainsi, le SCoT prévoit le développement d'emplois industriels, logistiques, de commerces de gros ou de grande distribution, qui seront localisés dans des zones d'activité ou zones commerciales.

3.2 - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET CREATION D'EMPLOIS

L'affirmation des activités existantes – scieries – et la création d'une zone d'activité économique génératrice d'emplois – activités artisanales... - apparaissent comme des axes stratégiques de développement pour la « commune de demain ».

Ce projet de zone d'activité économique à Quesnel sera structurant pour l'activité artisanale et industrielle et permettra de dynamiser la valorisation de l'économie locale, de répondre aux besoins de la population et ainsi, d'assurer un certain développement économique, à l'échelle du centre littoral guyanais. Des activités nouvelles sur le territoire du centre littoral émergeront : une usine de biomasse, une usine d'embouteillage, une blanchisserie industrielle...

Ces nouvelles implantations induiront la création d'emplois directs ou liés aux activités installées. Par ailleurs, cette création d'activités nouvelles va impulser l'arrivée d'autres entreprises dans ce secteur Nord de la commune, entraînant ainsi le développement d'un pôle à vocation économique.

SECTION VI – MODIFICATION 1 : OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE IIAU α ET AJUSTEMENTS DIVERS

I – OBJETS DE LA MODIFICATION

Il s'est avéré nécessaire d'apporter quelques ajustements au PLU de Montsinéry-Tonnégrande, dans le cadre d'une procédure de modification.

L'objet de cette modification n°1 du PLU de Montsinéry-Tonnégrande porte sur les éléments suivants :

Objectif 1 :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU α

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone située à l'entrée du bourg de Montsinéry va permettre d'aménager ce secteur, dans le cadre de la ZAC. Cette ouverture ne peut se faire que par voie de modification du PLU, dès lors que des données complémentaires relatives à l'inondabilité du secteur sont disponibles, ce qui est le cas aujourd'hui.

- La zone IIAU α est reclassée en AUz, dans sa quasi-totalité. Cela permet de regrouper l'ensemble du périmètre de la ZAC de Montsinéry sous le même zonage, car la zone IIAU α fait partie intégrante de ce périmètre. Une toute petite partie de la zone IIAU α est située hors du périmètre de la ZAC ; elle est reclassée en AUh (zone d'urbanisation future à dominante habitat).

Objectif 2 :

L'ajustement des limites de la zone AUz

Le règlement de la zone AUz doit permettre la réalisation de la ZAC de Montsinéry. Entre l'approbation du PLU et aujourd'hui, le périmètre de cette ZAC a évolué et vient d'être officiellement arrêté (janvier 2011).

- Il est donc nécessaire d'ajuster les limites de la zone AUz afin qu'elles correspondent précisément au périmètre de la ZAC arrêté.
- Par conséquent, les zones auparavant classées en AUz mais ne faisant pas partie du périmètre de la ZAC de Montsinéry sont reclassées en AUh (zone d'urbanisation future à dominante habitat) et en N (zone naturelle ; secteur correspondant à la lagune actuelle).

Objectif 3 :

La modification de certaines règles de la zone AUz

- Le règlement de la zone AUz est modifié de manière ponctuelle afin de permettre la mise en œuvre du projet de la ZAC de Montsinéry.

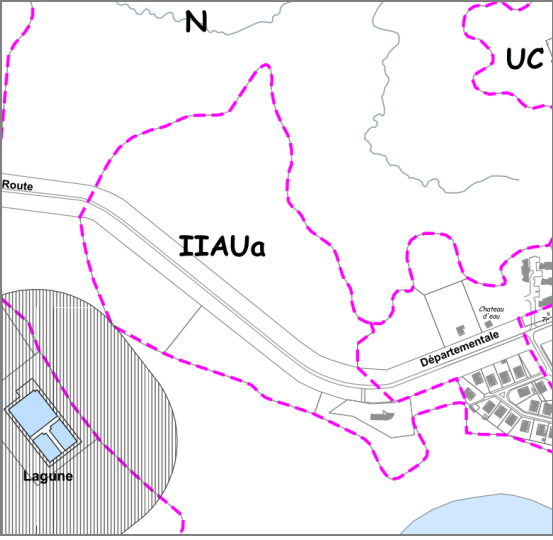
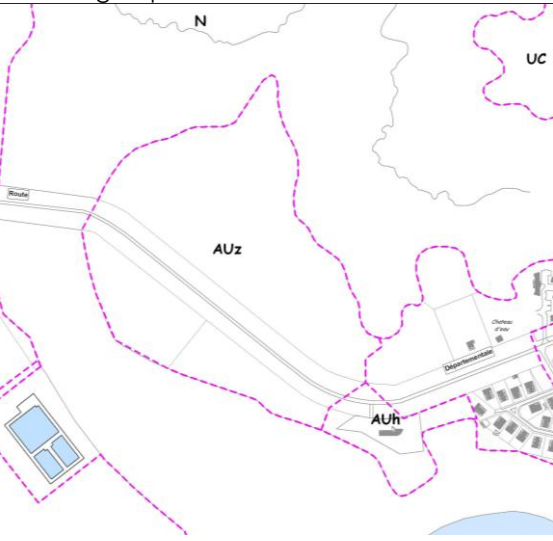
Objectif 4 :

L'ajustement du périmètre de protection de la lagune actuelle

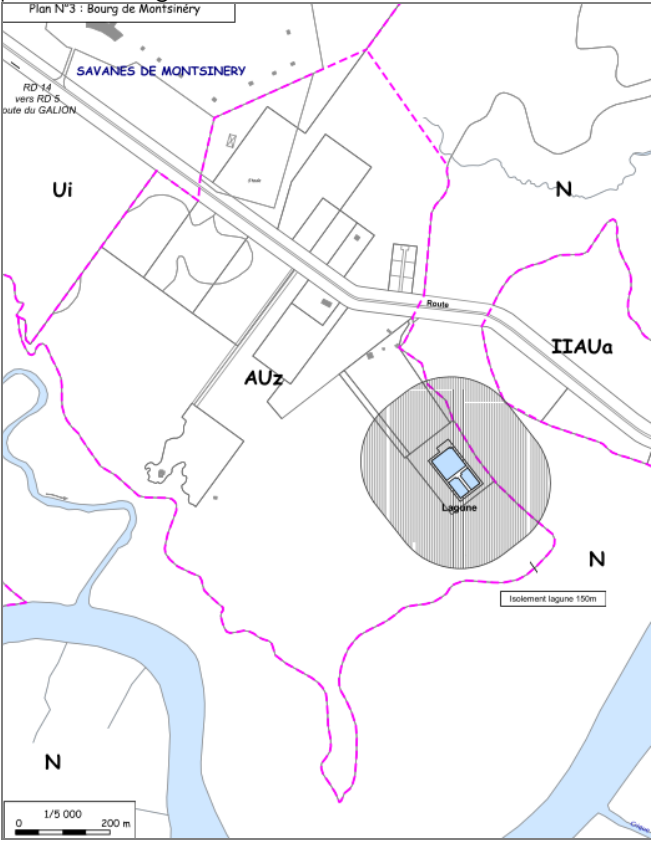
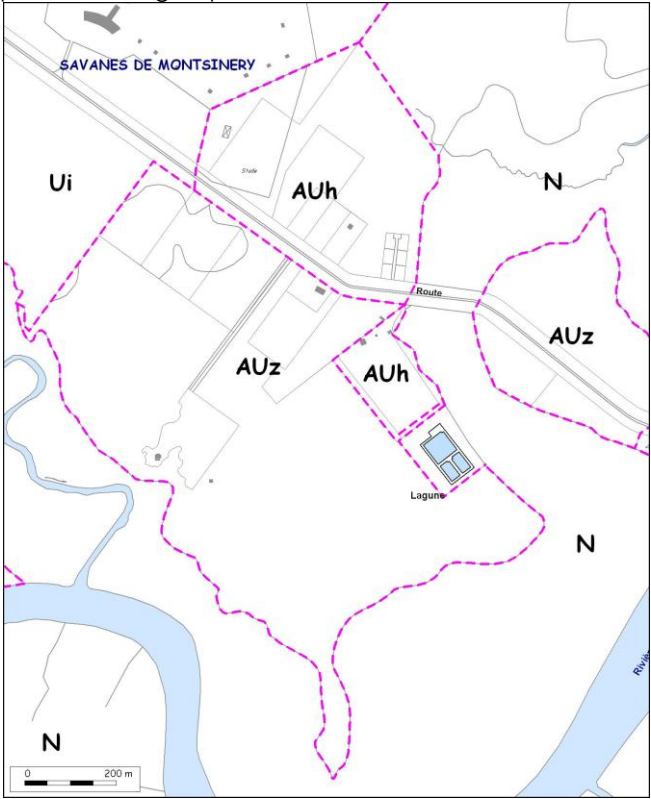
Afin de faciliter la mise en œuvre du projet de ZAC, ce périmètre de protection qui était auparavant de 150 mètres est ramené à 100 mètres, conformément à la réglementation.

II – PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

2.1 – OBJECTIF 1 : L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE IIAUa

PIECES	MODIFICATION
Plan de zonage	<p style="text-align: center;"><u>Avant</u></p> <p>Extrait du plan de zonage avant modification</p>  <p style="text-align: center;"><u>Après</u></p> <p>Extrait du plan de zonage après modification</p> 
JUSTIFICATION	<p>Le règlement de la zone IIAUa du PLU prévoyait que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone pourrait se faire par voie de modification, dès lors que des données complémentaires relatives à l'inondabilité du secteur soient disponibles.</p> <p>Aujourd'hui, ces données sont disponibles, la zone IIAUa peut donc être ouverte à l'urbanisation.</p> <p>Elle est reclassée en AUz dans sa quasi-totalité. Cela permet de regrouper l'ensemble du périmètre de la ZAC de Montsinéry sous le même zonage, car la zone IIAUa fait partie intégrante de ce périmètre.</p> <p>Une toute petite partie de la zone IIAUa est située hors du périmètre de la ZAC ; elle est reclassée en AUh (zone d'urbanisation future à dominante habitat).</p>
Règlement	Toutes les règles relatives à la zone IIAUa sont supprimées.
Annexes	Les données complémentaires relatives à l'inondabilité sont jointes à l'atlas de zones inondables au sein des annexes du PLU.

2.2 – OBJECTIF 2 : L'AJUSTEMENT DES LIMITES DE LA ZONE AUZ

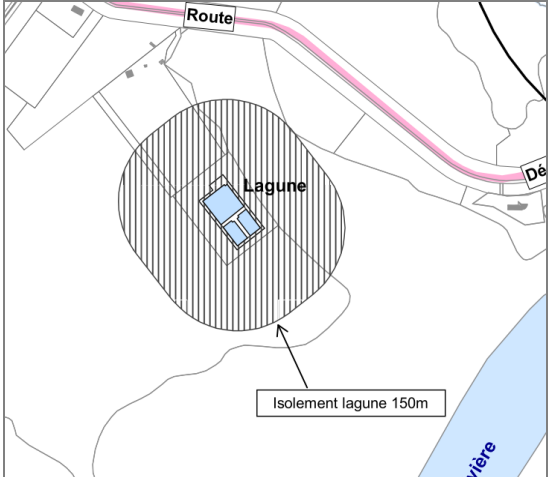
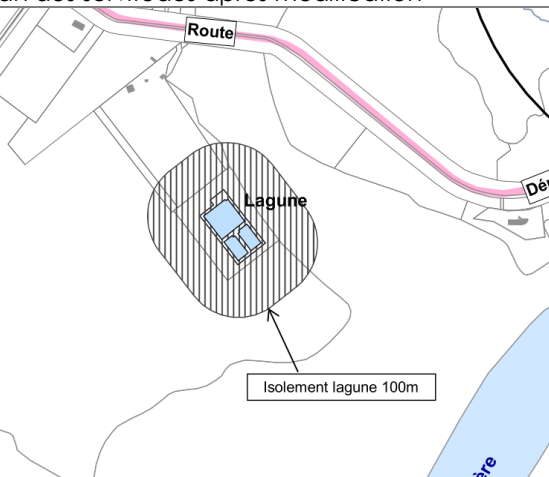
PIECES	MODIFICATION
<p>Plan de zonage</p>	<p style="text-align: center;"><u>Avant</u></p> <p>Extrait du plan de zonage avant modification</p>  <p style="text-align: center;"><u>Après</u></p> <p>Extrait du plan de zonage après modification</p> 
<p>JUSTIFICATION</p>	<p>Le règlement de la zone AUz doit permettre la réalisation de la ZAC de Montsinéry. Entre l'approbation du PLU et aujourd'hui, le périmètre de cette ZAC a évolué et vient d'être officiellement arrêté (janvier 2011).</p>

	<p>Il est donc nécessaire d'ajuster les limites de la zone AUz afin qu'elles correspondent précisément au périmètre de la ZAC arrêté.</p> <p>Par conséquent, les zones auparavant classées en AUz mais ne faisant pas partie du périmètre de la ZAC de Montsinéry sont reclassées :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'une part en zone AUh ; ces secteurs, au nord de la RD 14 et à proximité de la lagune, sont aujourd'hui urbanisés en partie et sont reclassés en zone d'urbanisation future à court terme, avec une vocation principale d'habitat de faible densité.- d'autre part en zone N ; il s'agit de la parcelle accueillant la lagune.
--	--

2.3 – OBJECTIF 3 : LA MODIFICATION DE CERTAINES REGLES DE LA ZONE AUz

Les règles d'accès, d'implantation, de hauteur ou encore d'aspect extérieur des constructions de la ZAC de Montsinéry sont définies par des fiches de lot, au travers du cahier des charges de cession de terrain, conformément à l'article R 431-23 a) du Code de l'Urbanisme (pièce PC30 des demandes de permis de construire) ; elles sont donc opposables au tiers. Les modifications apportées au règlement de la zone AUz permettent donc de prendre en compte ces règles dans le PLU et ainsi de mettre en œuvre le projet d'aménagement de la ZAC de Montsinéry. Elles concernent les articles 3, 6, 10, 11 et 13 de la zone AUz.

2.4 – OBJECTIF 4 : L'AJUSTEMENT DU PERIMETRE DE PROTECTION DE LA LAGUNE ACTUELLE

Plan des servitudes (annexes)	<p style="text-align: center;"><u>Avant</u></p> <p>Extrait du plan des servitudes avant modification</p>  <p>The diagram shows a lagoon (Lagune) with a 150m protection perimeter (Isolement lagune 150m) indicated by a hatched area. A road (Route) and a stream (Dé) are also visible.</p>
	<p style="text-align: center;"><u>Après</u></p> <p>Extrait du plan des servitudes après modification</p>  <p>The diagram shows the same lagoon (Lagune) but with a reduced protection perimeter (Isolement lagune 100m) indicated by a hatched area. The road (Route) and stream (Dé) are still present.</p>
Annexes sanitaires (annexes)	L'arrêté préfectoral n°2004/ARS du 29/10/2010 est intégré au sein des annexes sanitaires du PLU.
JUSTIFICATION	<p>Afin de faciliter la mise en œuvre du projet de ZAC, ce périmètre de protection qui était auparavant de 150 mètres est ramené à 100 mètres, conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Il est à noter que ce périmètre de protection figurait également sur le plan de zonage. Etant donné que ce périmètre constitue une servitude, il est retiré du plan de zonage et n'apparaît plus que sur le plan des servitudes.</p>

2.5 – LE REGLEMENT DE LA NOUVELLE ZONE AUH

L'exclusion du périmètre de ZAC de zones auparavant classées en AUz conduit à la création d'une nouvelle zone AUh.

La nouvelle zone AUh correspond à une zone d'urbanisation future déjà partiellement urbanisée. Il s'agit d'une zone urbanisable immédiatement dans la mesure où sont présents en bordure de ces secteurs une voie publique et les réseaux d'eau potable et d'électricité. Les constructions peuvent y être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La nouvelle zone AUh est un sous-secteur de la zone AU ; elle reprend en grande partie les dispositions réglementaires de la zone AU, avec néanmoins quelques spécificités. Les ajustements et compléments apportés concernent le chapitre dédié aux dispositions applicables aux zones AU, AUc, AUa et AUz, plus particulièrement la présentation de la zone et les articles 3, 4, 7, 8 et 10.

2.6 – TABLEAU DES SURFACES

Type de zone		Superficie en hectares avant modification	Superficie en hectares après modification	Evolution
Zones urbaines	UC	27	27	0
	UCa	10	10	0
	Ui	123	123	0
Zones à urbaniser	AUh	/	24	+ 24
	AUi	27	27	0
	AUa	554	554	0
	AUz	81	70	- 11
	II AU (dont II AUa)	240 (dont 15)	225 (dont 0)	- 15 (dont - 15)
	II AUzAD	1 403	1 403	0
Zones agricoles	A	24 941	24 941	0
Zones naturelles	N	15 527	15 529	+ 2
	Nf	19 700	19 700	0
	NL	79	79	0
Total des zones		62 712	62 712	0

Type de zone	Superficie en hectares avant modification	Superficie en hectares après modification	Evolution
Zones U	160	160	0
Zones AU	2 305	2 303	- 2
Zones A	24 941	24 941	0
Zones N	35 306	35 308	+ 2
Total des zones	62 712	62 712	0