



# RAPPORT DE SYNTHÈSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC - RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Commune de Montsinéry-Tonnégrande

---

## 1. INTRODUCTION ET OBJET DU RAPPORT

La commune de **Montsinéry-Tonnégrande** a engagé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin d'adapter ses règles d'urbanisme aux évolutions démographiques, foncières, environnementales et économiques du territoire, tout en assurant la cohérence avec les documents de planification supra-communaux (SAR, SCOT de la CACL, prescriptions environnementales et de prévention des risques).

Le présent rapport a pour objet de **regrouper et articuler** :

- La **synthèse de l'enquête publique** relative à la révision du PLU,
- Le **mémoire en réponse de la commune** aux observations du public et aux avis institutionnels.

Il constitue un document de lecture transversale permettant de comprendre :

- Le déroulement et les résultats de la concertation,
- Les attentes exprimées par la population et les acteurs,
- Les positions, justifications et engagements de la commune,
- Les évolutions apportées ou envisagées au projet de PLU.

---

## 2. CADRE GÉNÉRAL ET OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLU

La révision du PLU vise principalement à :

- Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain,
- Préserver les espaces naturels (dont les savanes), agricoles et forestiers,
- Sécuriser les choix d'aménagement face aux risques naturels et environnementaux,
- Accompagner un développement résidentiel et économique équilibré,
- Favoriser les projets agricoles, touristiques et d'éco-tourismes compatibles avec les milieux,
- Renforcer la sécurité juridique du document d'urbanisme.

---

### 3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

#### 3.1. PERIODE ET MODALITES

L'enquête publique s'est déroulée du **4 novembre au 14 décembre 2025**, avec une **prolongation de neuf jours** afin de garantir l'information complète du public.

Le dossier était accessible :

- En mairie et en annexe municipale,
- En ligne via un registre numérique,
- Avec **quatre permanences** assurées par le commissaire enquêteur.

#### 3.2. PARTICIPATION DU PUBLIC

La participation a été significative :

- 283 visiteurs sur le registre numérique,
- 573 consultations et 899 téléchargements,
- **82 contributions** recueillies (registre numérique, courriers et courriels).

Les observations traduisent une forte implication des habitants et propriétaires fonciers, notamment dans les secteurs concernés par des évolutions de zonage.

---

### 4. PRINCIPALES THEMATIQUES EXPRIMEES LORS DE L'ENQUETE

Les contributions du public se structurent autour de plusieurs enjeux récurrents :

#### 4.1. ZONAGE ET CONSTRUCTIBILITE

- Contestations de classements en zone N, A ou 2AU,
- Demandes de maintien ou de réouverture de zones AU, A ou NI
- Inquiétudes liées à la perte de valeur foncière,
- Références à des classements antérieurs du PLU en vigueur depuis le 31/11/2011.

#### 4.2. RECONNAISSANCE DES OCCUPATIONS EXISTANTES

- Situations d'occupation ancienne (parfois depuis les années 1990),
- Investissements réalisés par les habitants (voirie, plantations, constructions),
- Demandes de régularisation dans un cadre maîtrisé.

#### 4.3. PROJETS URBAIN, ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES

- Projets d'éco-tourisme, de loisirs de nature et d'hébergements légers au niveau de la grenouillère (As de Pique) et de la savane Dumaine,
- Intention de développement des énergies renouvelables (ENR) renforcée sur Montsinéry,

- Demandes de zonages permettant l’instruction des projets,

#### 4.4. AGRICULTURE ET FONCIER RURAL

- Reconnaissance des activités agricoles existantes
- Déséquilibre entre le besoin en espaces agricoles et les capacités du PLU, au regard de l’objectif de souveraineté alimentaire inscrit dans le PADD.

#### 4.5. PROCEDURE ET SECURITE JURIDIQUE

- Remarques sur la mise à disposition de certaines pièces,
- Complexité technique et réglementaire du dossier, requérant une présentation pédagogique adaptée notamment OAP et règlement écrit et graphique,
- Remise en cause du principe de cohérence entre le PADD et le règlement,
- Demande de sécurisation de la procédure d’enquête publique.

#### 4.6. ENVIRONNEMENT

La fédération Guyane Nature Environnement tient à souligner la qualité du travail mené, l'amélioration incontestable du PLU de Montsinéry-Tonnégrande par rapport à sa version antérieure, et voit favorablement cette révision et la place que prend la préservation des habitats les plus riches et fragiles dans ce document au premier rang desquels on peut mettre les nombreuses savanes de la commune.

---

### 5. ANALYSE ET REPONSES DE LA COMMUNE PAR SECTEUR

En réponse aux contributions de l’enquête publique, la commune a adopté une approche fondée sur :

- La cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en conseil municipal le 26 juin 2024,
- La compatibilité avec le SCoT de la CACL approuvé le 08 juillet 2022,
- La prise en compte des enjeux environnementaux et des risques,
- La prise en compte des documents supra-communaux,
- La reconnaissance des réalités sociales et foncières locales,
- La recherche de solutions réglementaires proportionnées.

#### 5.1. POLARITE PRINCIPALE – MONTSINERY

*1 contribution (E49) de Corsica Sol souhaitant l'évolution du zonage 2 AUXe en 1 AUXe sur la parcelle AX390.*

Pou rappel des dispositions applicables :

- en 1AU : La commune doit prévoir et assurer la desserte en réseaux d’eau potable, d’assainissement et d’électricité avant l’ouverture effective à l’urbanisation. Les travaux

doivent être planifiés et financés pour permettre la délivrance de permis de construire dès que la zone devient urbanisable. Les constructeurs ou propriétaires prennent en charge les branchements privés et parfois des contributions via la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR), instituée par délibération municipale.

- EN 2AU : L'urbanisation est différée, et la commune n'est pas tenue de réaliser immédiatement les réseaux. Leur réalisation interviendra lors du reclassement en 1AU, en cohérence avec la programmation des équipements et la capacité des réseaux existants. L'urbanisation reste subordonnée à la mise en place des réseaux par la commune ou par un aménageur (ZAC, PAE, Projet Urbain Partenarial), sans engagement de financement communal immédiat.

Dans l'hypothèse d'un projet avéré et d'un phasage effectif, l'évolution du zonage pourrait être envisagée avec l'ajout d'une prescription ENR. En l'absence de projet ou si le secteur n'est pas identifié comme prioritaire par la collectivité, aucune action spécifique n'est engagée.

## 5.2. POLARITE STRATEGIQUE - MARIVAT-CARAPA

Pour rappel – justification p.275 du rapport de présentation – « Intégré au périmètre de l'OIN, ce secteur est identifié comme espace urbanisable dans le SAR de 2016 et qualifié de pôle stratégique dans le SCoT adopté en 2022. Ce secteur est soumis à une forte pression foncière, matérialisée par la présence d'habitats diffus implantés sur de grandes parcelles, dont la surface moyenne est estimée à 1,1 hectare. [...]

Le secteur est structuré en plusieurs phases d'urbanisation dans le projet de PLU révisé :

- À urbaniser immédiatement (1AUc) : Inclut les lotissements historiques de Garin et Champ Virgile, dont le développement doit être structuré en respectant l'identité locale et les modes d'habitat propres à la zone.
- À urbaniser de manière différée (2AUc) : Constitue la deuxième phase de développement, visant à renforcer et conforter cette zone stratégique pour l'aménagement communal.
- Reste du secteur : Classé en zone naturelle, afin de préserver la qualité du cadre de vie et les équilibres environnementaux des habitats existants.

Le développement global de ce secteur est encadré par des OAP, garantissant un aménagement cohérent et maîtrisé. »

Le secteur est fermé à l'urbanisation depuis le 19 décembre 2008, dans l'attente de la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble, condition préalable à la délivrance des autorisations d'urbanisme. La création du périmètre d'Opération d'Intérêt National (OIN) en décembre 2016 avait pour objectif de répondre aux enjeux d'urbanisation de ce secteur identifié comme stratégique dans les documents supra-communaux, et de préciser les secteurs destinés à une intensification urbaine.

Le SCoT de la CACL (8 décembre 2022) identifie le pôle stratégique de Marivat-Carapa comme non prioritaire avant 2030 (DOO, prescription 5), tout en admettant des ouvertures mesurées et conditionnelles afin de préserver les capacités d'évolution à long terme et d'assurer la continuité urbaine entre Tonate et Soula, dans le périmètre RN1 – RD5 – RD51. Tout en identifiant des enjeux forts de préservation des savanes (DOO, prescription 45 ; corridor écologique CE08). Les services de l'État ont par ailleurs rappelé à plusieurs reprises la

nécessité de limiter l'artificialisation des savanes au regard des enjeux de biodiversité et de continuités écologiques.

À ce stade, le plan-guide d'aménagement (PGA) de l'Opération d'Intérêt National (OIN) n'est ni établi ni approuvé sur le secteur de Marivat-Carapa, ce qui ne permet pas de disposer d'un cadre opérationnel et spatial stabilisé à l'échelle de son périmètre.

Dans ce contexte, la révision du PLU retient une approche progressive et prudente, compatible avec le SCoT, visant à répondre aux besoins en logements tout en demeurant compatible avec les caractéristiques rurales du secteur et les objectifs de développement maîtrisé souhaités par les habitants, sans compromettre les équilibres environnementaux (continuité écologique et savanes patrimoniales) ni la capacité future d'urbanisation du secteur (OIN), et en prenant en compte les risques naturels (inondation, ruissellement).

#### **SOUS-SECTEUR CHAMPS VIRGILE OUEST (AY 278, AY 368, AY 369) :**

*4 contributions (81, @32, @33, @37) de la SCI des Champs Virgiles, présentées par 2 représentants, sollicitent l'ouverture à l'urbanisation (N en AUc) du sous-secteur.*

Le secteur est classé en zone N dans le PLU en révision, au regard des enjeux de savanes et de continuités écologiques identifiées à Savane Marivat, notamment sur AY 278 classé majoritairement en bon état de conservation, ainsi que de l'absence de projet de développement urbain porté à la connaissance de la commune au stade de l'arrêt du PLU. Le classement en zone N est donc compatible avec les orientations du SCoT. Un projet pourrait, à long terme, être cohérent avec le PADD et compatible avec le SCoT, sous réserve d'une programmation précisée, d'une prise en compte formalisée des continuités écologiques et de l'anticipation des mesures de compensation ou de restauration en cas d'impact sur la savane de Marivat (CE08). L'EPFA rencontré durant l'enquête publique n'a pas exprimé de position sur ce secteur.

Dans ces conditions, la commune ne retient pas l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la présente révision et maintient le classement en zone N, sans préjuger d'évolutions ultérieures dans un cadre partenarial et programmatique stabilisé.

#### **SOUS-SECTEUR CHAMPS VIRGILE EST (PAS DE PARCELLE)**

*1 contribution (@03) sollicite l'ouverture immédiate à l'urbanisation du sous-secteur Champs Virgile Est, par reclassement de 2AUc en 1AUc.*

En l'absence de PGA (OIN), une ouverture immédiate et généralisée à l'urbanisation n'est pas retenue. Le PLU en révision prévoit en conséquence une ouverture progressive et phasée du sous-secteur, permettant d'assurer la cohérence des opérations futures, l'adaptation des investissements publics en matière de voirie et de réseaux.

La commune maintient le phasage réglementaire du sous-secteur Champs Virgile Est et ne retient pas la demande d'ouverture immédiate à l'urbanisation, celle-ci restant conditionnée à la structuration du cadre OIN et à la réalisation préalable des équipements nécessaires.

**SOUS-SECTEUR AU LIEU DIT DUMAINE ( AY 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 530, 531, 532, 533, 534 ET 535)**

*9 contributions (@26, @71, @06, @11, @78, @60, @77, @80, @79) dont 3 de la présidente de l'Association ASL Dumaine, sollicitent le reclassement du sous-secteur de zone N en zone AUc afin de permettre une urbanisation.*

Il est rappelé par la commune que le secteur a connue une parcellisation et des constructions sans autorisation sur un espace de savanes, en l'absence même d'opération d'aménagement d'ensemble nécessaire à l'obtention de droit à construire. Le classement en zone AUa ne constitue pas une garantie de constructibilité intégrale du secteur.

Toute ouverture effective à l'urbanisation demeure subordonnée à la prise en compte des enjeux environnementaux, des risques et nuisances, ainsi qu'aux objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en attente de PGA pour les secteurs OIN.

Toutefois, le traitement de cette entrée de quartier appelle une attention particulière. L'impact sur le milieu naturel étant avéré, l'encadrement du développement du secteur apparaît désormais nécessaire afin de prévenir une urbanisation diffuse et non maîtrisée soumis des nuisances importantes (carrières, champs de tir, etc.).

Dans ce contexte, la commune retient le principe d'un reclassement en zone AUc du sous-secteur Dumaine, afin de permettre la mise en œuvre d'une opération d'aménagement encadrée. Toutefois, au regard des contributions recueillies dans le cadre de l'enquête publique et de la nécessité d'assurer la cohérence d'ensemble du projet de PLU, la commune considère qu'un temps d'analyse complémentaire est requis avant toute traduction réglementaire définitive, afin d'ajuster le périmètre, le phasage et les prescriptions associées.

**SOUS-SECTEUR AU LIEU DIT LOUVRIER ( AY591 ?)**

*1 contribution (@68) sollicitant la constructibilité du secteur, avec une emprise au sol plus importante.*

Cohérence PADD et compatibilité SCoT de la demande : la contribution ne sollicite aucune modification de zonage, la parcelle du pétitionnaire étant déjà classée en zone 1AUc dans le PLU en cours de révision. Concernant la remarque relative à l'emprise au sol, pour une superficie parcellaire de 2 129 m<sup>2</sup>, l'application du taux maximal de 15 % autorise une emprise constructible maximale d'environ 319 m<sup>2</sup>, ce qui relève d'un gabarit compatible avec les règles de la zone.

La contribution n'appelle aucune évolution du règlement ni du zonage du PLU.

### **5.3. POLARITE SECONDAIRE – BOURG DE TONNEGRANDE**

*5 contributions (@59, @61, @63, @76, C82), émanant de 3 personnes, portent sur le même objet : une demande d'évolution des secteurs classés NI, N et A dans le projet de PLU en cours de révision, visant le maintien voir l'extension du zonage 2AU tel que défini dans le PLU en vigueur au 31/11/2011 sur les parcelles AD20, AS152, AD51, AD22, AD23, AD56, AS23.*

Pour rappel, le SCoT de la CACL approuvé en 2022 (DOO, p. 29, [P6]) identifie Tonnégrande comme pôle ressource (village secondaire) à vocation prioritairement rurale et touristique,

sans vocation à un développement urbain significatif à court et moyen terme, avec un objectif de limitation de la consommation foncière et un potentiel maximal d'extension urbaine de 68 ha. Le projet de PLU s'inscrit dans ces orientations en privilégiant le confortement du bourg existant, la mobilisation des dents creuses et de la vacance, ainsi que le développement d'usages touristiques et agricoles.

Les zones 2AU de Tonnégrande du PLU approuvé en 2008, modifiées en 2010 et 2011, dépassent largement le délai légal d'ouverture à l'urbanisation. Leur maintien ou leur extension implique une révision du PLU permettant un phasage maîtrisé et une mise en cohérence avec le SCoT 2022. Cette procédure apporte des garanties sur la vérification que l'ouverture à l'urbanisation de zones prévues de longue date, parfois trop largement dimensionnées, ne compromet pas les objectifs de consommation économe de l'espace qui s'imposent à toutes les collectivités. Leur statut et les engagements prix peuvent devenir obsolète en raison de divers facteurs, tels que des changements dans les politiques d'aménagement du territoire. Le PLU en vigueur au 30/11/2011 comporte 169 ha classés en 2AU à Tonnégrande, alors que le SCoT de la CACL 2022 limite l'extension urbaine résidentielle des pôles ressources de Tonnégrande et Cacao à 68 ha. Les parcelles sollicitées par le pétitionnaire représentent au total 351 ha.

L'état des lieux du potentiel au sein des espaces déjà urbanisés, la prise en compte de l'aléa inondation, notamment dans les zones basses à dominante humide situées sous la cote de 3 m NGG, ainsi que l'absence de projets de développement urbain identifiés à la date d'arrêt du PLU, conduisent à privilégier des projets touristiques, de loisirs, de lodges et d'hébergements touristiques, ainsi que le développement agricole. Le PADD et le classement en zones N, NI et A dans le PLU en révision au niveau du bourg de Tonnégrande sont, à ce titre, compatible avec le SCoT. Les justifications figurent dans le rapport de présentation et peuvent être approfondies si nécessaire.

Cependant, dans le cadre de l'enquête publique, les pétitionnaires ont signalé plusieurs intentions de projets visant à renforcer l'attractivité du secteur, à diversifier l'offre touristique et à développer des formes d'hébergement et de loisirs respectueuses de l'environnement. Ces projets concernent des opérations immobilières, des équipements et loisirs, ainsi que des lodges et hébergements touristiques. Toutefois, les projets ne sont ni suffisamment localisés ni dimensionnés pour permettre d'en apprécier la compatibilité avec le projet de PLU en révision ; Par ailleurs, en l'état, seuls les projets immobiliers apparaissent en inadéquation avec la vocation retenue pour ces secteurs. Par ailleurs, les lettres d'intention d'achat sous condition d'octobre 2025 (parcelles AD152 et AD20) et du 11 décembre 2025 (parcelle AD51) ne permettent pas d'identifier des projets précisément définis.

Analyse des parcelles concernées :

| SECTEUR | PLU<br>2011 | PLU<br>REVISION | ENJEUX<br>COMMUNAUX          | OBSERVATION                                                                                                                   | SURFACE |
|---------|-------------|-----------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| AD20    | N           | N, NI1          | Développement<br>touristique | constructibilité possible, sous<br>réserve d'une vocation compatible<br>aux orientations du SCoT en<br>cohérence avec le PADD | 26 ha   |

|              |            |       |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                |        |
|--------------|------------|-------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <b>AD22</b>  | 2AU        | A     | Développement agricole    | Constructibilité possible, , sous réserve d'une vocation compatible aux orientations du SCoT en cohérence avec le PADD                                                                                                                                         | 45 ha  |
| <b>AD51</b>  | N, NI, 2AU | N, NI | Développement touristique | Constructibilité possible sous réserve de vocation conforme au SCoT et PADD<br>Secteurs < 3 m NGG                                                                                                                                                              | 34 ha  |
| <b>AS23</b>  | 2AU, N     | A     | Développement agricole    | Constructibilité possible selon vocation retenue<br>CE51 du SCoT en frange                                                                                                                                                                                     | 228 ha |
| <b>AD23</b>  | N          | Nr    | Inondation Biodiversité   | Réservoir de biodiversité de SCoT<br>AZI – crues fréquentes<br>Constructible fortement limitée                                                                                                                                                                 | 1 ha   |
| <b>AD56</b>  | N          | N     | Inondation                | AZI – crues fréquentes à exceptionnelles<br>Secteurs < 3 m NGG<br>Constructible fortement limitée                                                                                                                                                              | 7 ha   |
| <b>AS152</b> | 2AU        | N     | Inondation STEP           | AZI – crues et protection Secteur < 3 m NGG<br>Majoritairement inconstructible en lien avec le périmètre de protection contre les nuisances de la STEP de Tonnégrande (secteur à conditions spéciales de constructibilité, constructions nouvelles interdites) | 10 ha  |

#### Autres arguments du pétitionnaire et réponses :

- Le sous-dimensionnement de l'utilisation de la STEP est invoqué pour démontrer l'absence de besoins réels. Réponse : En effet, aucun projet de développement urbain n'a été identifié depuis l'approbation du PLU de 2008 justifiant un reclassement en zone AU. Par ailleurs, le développement des activités touristiques et de loisirs est susceptible de mobiliser les capacités restantes de la STEP ;
- PLU incompatible avec Article L151-1 du CU. Réponse : Pour rappel de l'article "Le PLU respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3." Il est indiqué que le PLU respecte les dispositions du code de l'urbanisme ;
- Gèle les projets d'investissement portés. Réponse : Aucun projet n'a été présenté à la date de l'arrêt du PLU. Le zonage permet néanmoins la réalisation de projets d'investissement en matière de développement touristique, de loisirs et agricole ;

En conséquence, les choix de planification et de phasage du PLU révisé ont été définis en cohérence avec le SCoT, en privilégiant un développement touristique et agricole, en l'absence de projets urbains supplémentaires. Les demandes de maintien ou d'extension du zonage 2AU dans leur intégralité ne sont pas compatibles avec les orientations du SCoT ni avec le phasage et les choix de développement du PLU. Le zonage proposé est maintenu, en cohérence avec les projets de loisirs, d'équipements ainsi que de lodges et d'hébergements touristiques portés par les pétitionnaires, tout en permettant, sous réserve de projets précisément définis et localisés, l'examen de projets immobiliers dans le cadre du dossier de PLU soumis à

approbation, au regard de leur potentiel compatibilité avec le SCoT et leur cohérence avec le PADD.

## 5.4. POLARITES RURALES SATELLITES

### SECTEUR BEAUSEJOUR-KALANI

Pour rappel (justification p.276 du rapport de présentation) : Les polarités rurales satellites comme Beauséjour-Kalani sont identifiées comme TRH à conforter dans le SCoT de la CACL (2022). Ce secteur, classé en zone agricole du PLU en vigueur, connaît une urbanisation spontanée conséquente qui génère des déséquilibres fonciers et des difficultés d'aménagement. Le secteur est par ailleurs soumis à des contraintes naturelles sur ces franges, notamment liées à l'aléa inondation.

La commune a élaboré le projet de zonage en veillant à sa compatibilité avec les documents supra-communaux et les dispositions du Code de l'urbanisme, en intégrant les aléas liés aux risques d'inondation et l'état des lieux du secteur, caractérisé par une faible densité d'habitat et des parcelles de grande taille. Conformément aux orientations du PADD, qui prévoit d'« orienter l'urbanisation en dehors des zones inondables et de respecter les principes de prévention dans l'aménagement », et aux priorités d'urbanisation à l'horizon 2035, une phase progressive d'ouverture à l'urbanisation a été définie. L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AUr, représentant environ 147 ha, constitue d'ores et déjà un engagement significatif de la commune, à la fois en termes d'investissement et de reconnaissance de l'occupation du secteur, qui ne correspond plus à sa vocation agricole initiale. Dans ce secteur, la commune :

- Reconnaît l'ancienneté des occupations et les investissements réalisés,
- Maintient le principe de protection des milieux sensibles (zones basses à dominante humides) et de compatibilité avec le SCoT de la CACL
- Maintient le principe d'armature urbaine, de priorisation et de phasage à 2035
- Affirme la définition d'un **sous-secteur à urbaniser spécifique (2AUr) sur Beauséjour-kalani**, permettant une constructibilité encadrée et progressive. La zone 2AU correspond à des secteurs insuffisamment équipés, nécessitant une modification du PLU et la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour être ouvert à l'urbanisation. Elle anticipe des extensions à plus long terme nécessitant un renforcement et/ou un prolongement des réseaux. Le sous-secteur 2AUr aura pour vocation à accompagner la transition progressive d'espaces agricoles vers des espaces ruraux habités identifiées au PADD, en garantissant un développement harmonieux et maîtrisé, cohérent avec l'identité rurale de ces polarités satellites qui ne constituent pas des espaces d'urbanisation prioritaires à 2035, mais des secteurs occupés qui pourront évoluer dans le cadre d'une restructuration. L'objectif étant d'y limiter l'urbanisation pour éviter la poursuite du mitage. Leur devenir doit respecter les objectifs suivants : maîtriser la consommation foncière sur les territoires ruraux et agir contre l'urbanisation spontanée (sans autorisation), préserver l'environnement rural qui les caractérise, régulariser en modernisant les conditions de vie des occupants actuels et pour le bon fonctionnement des réseaux à réalisés, définir les conditions d'aménagement via une OAP.

### Section BE au Sud du secteur 2AUr de Beauséjour-Kalani

26 contributions (E10, E31, E35, E70, @23, E72, E08, @27, E09, E21, E45, E46, E07, E04, @17, E29, @51, E05, E44, @18, E42, E12, E28, E38, E24, @41) sollicitent l'évolution de la zone classée N (section BE), située au sud de Beauséjour-Kalani, en zone à urbaniser, en continuité de la zone 2AUr prévue dans le projet de PLU en révision. La majorité de ces contributions reprennent un argumentaire identique, porté par l'association Beauséjour-Kalani, et/ou font l'objet de renvois par les mêmes personnes. Certaines références et arguments témoignent d'une méconnaissance de la réglementation applicable.

Parmi les 23 contributeurs effectifs, 13 ont localisé précisément leur réclamation à la parcelle (AN199, BE287, BE298, BE299, BE300, BE327, BE328, BE358, BE387, BE395, BE404, BE429, BE445). Une première analyse indique que 10 de ces parcelles sont potentiellement cohérentes avec le projet communal, tandis que trois se situent hors des périmètres TRH du SCoT et sont soumises à des contraintes d'urbanisation (aléa inondation).

Toutefois, si la demande générale peut sembler cohérente avec les orientations du PADD, un examen au cas par cas demeure nécessaire afin de redélimiter la zone proposée en garantissant sa compatibilité avec le statut de TRH défini par le SCoT, les contraintes naturelles, notamment l'aléa inondation, et le phasage prévu dans le projet de PLU à l'horizon 2035. L'ensemble des contributions sera analysé au regard de l'économie générale du document, en envisageant, le cas échéant, de relier certaines parcelles au secteur 2AUr par une enveloppe urbaine continue, évitant ainsi tout développement fragmenté ou en patchwork.

## SECTEUR LA BEAUME

### **Secteur la Beaume Nord (AI321)**

1 contribution (E55) sollicite l'évolution du zonage N du PLU arrêté en secteur urbanisé Ur. Cette demande n'est pas compatible avec le SCoT de la CACL approuvé en 2022 et, par conséquent, ne peut être retenue au regard des objectifs de maîtrise de l'urbanisation et de lutte contre le mitage.

La parcelle est actuellement classée en zone agricole (A) au PLU approuvé en 2011, traduisant une vocation non urbanisable. Toutefois, une conversion récente des savanes y est observée, accompagnée d'une parcellisation ne correspondant plus à un usage agricole effectif. Pour autant, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, en dehors de toute programmation et de tout phasage prévus par le PADD, relèverait d'une logique de développement non planifiée, assimilable à une forme de spéculation foncière.

Par ailleurs, la parcelle citée par le pétitionnaire se situe en dehors des périmètres de TRH à conforter définis par le SCoT de la CACL approuvé en 2022, lequel précise que les possibilités de restructuration et d'équipement des TRH doivent être strictement limitées et ne peuvent donner lieu à des extensions, afin de prévenir la poursuite du mitage (DOO, p. 38). Le reclassement en zone N retenu dans le projet de PLU en révision est ainsi compatible avec les orientations du SCoT, qui ne flèche plus d'espaces agricoles structurants sur ce secteur, et participe à la maîtrise de l'urbanisation.

La demande d'évolution du zonage de la parcelle classée en zone N dans le projet de PLU arrêté vers un secteur urbanisé de type Ur ne peut être retenue, en raison de plusieurs incompatibilités majeures avec le cadre de planification en vigueur.

### **Secteur la Beaume Sud (AI197, AI198, AI510)**

*1 contribution (@13) vise à présenter un projet touristique et de loisirs porté par le pétitionnaire sur ses parcelles, sans toutefois préciser clairement les attentes formulées à l'égard du zonage du PLU.*

Régime réglementaire en vigueur (PLU 2011) : Les parcelles sont actuellement classées en zone agricole (A) au PLU approuvé en 2011, zone destinée prioritairement aux exploitations agricoles. Y sont interdites toutes constructions ou installations non liées à l'activité agricole, à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Sont admises, sous conditions strictes, les activités et installations induites relevant de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, c'est-à-dire les activités dans le prolongement de l'acte de production agricole et ayant pour support l'exploitation, telles que gîtes ruraux, fermes de séjour, fermes auberges, relais équestres ou relais à la ferme.

Conséquence pour le projet présent : En l'absence de démonstration du caractère agricole du projet et de son rattachement direct à une exploitation le projet ne peut être autorisé en l'état du droit applicable.

Toutefois, son intégration dans un secteur 2AUr du projet de PLU arrêté permet d'envisager, à terme, la prise en compte du projet touristique dans le cadre d'une ouverture à l'urbanisation ultérieure, subordonnée à la réalisation des équipements, à l'élaboration d'une OAP sectorielle et à une procédure d'évolution du PLU.

#### SECTEUR DEUX FLOTS

*2 contributions (E40 et E43) du même pétitionnaire souhaitant l'évolution du zonage N au PLU en cours de Révision vers du A (parcelle AL33)*

Le projet est situé le long de la RN2 en dehors du secteur deux flots et en zone A du PLU approuvé en 2011, actuellement opposable, mais incompatible avec le SCoT 2022. Le PLU est en cours de révision pour mise en compatibilité notamment, avec un classement projeté du secteur en zone N. Le projet de PLU prévoit, en zone N, des possibilités liées à l'activité agricole, susceptibles toutefois d'évoluer au regard des avis des personnes publiques associées.

La commune comprend l'importance du projet agricole et les contraintes liées à l'activité d'élevage, ainsi que les investissements déjà engagés sur la parcelle AL33. Toutefois, au regard de la localisation de la parcelle et de la cohérence avec les espaces agricoles identifiés par le SCoT, le classement en zone N dans le PLU en révision demeure la solution compatible avec la planification territoriale. La commune reste attentive à l'évolution de l'activité agricole et pourra examiner, le moment venu, toute proposition cohérente avec le zonage et les orientations du SCoT.

### 5.5. ZONE AGRICOLE

#### SECTEUR DE BASSE-TERRE NORD

*3 contributions (@19, @22, E54) émanant de 2 personnes, sollicitent l'évolution du zonage A ou N du projet de PLU en révision vers du AU (AT518 ?) et sans préciser clairement si elles*

*demandent le maintien en zone A pour les divisions parcellaires AT256, 240, 188, 563-570, 553, 526, 532-539, 544, 546-549, 571-577, 585-586, 527-531, 560-561, 554-559, 550-552, 578-582.*

Le secteur de Basse-Terre est identifié comme espace agricole dans le SCoT de la CACL 2022 et est classé en zone A dans le PLU en vigueur, visant à préserver le foncier agricole et à favoriser l'installation d'exploitations agricoles. La révision du PLU a intégré la mise en compatibilité avec le SCoT 2022 et pris en compte des enjeux environnementaux majeurs, notamment le corridor écologique de l'intérieur (CE50) « Savane du Petit Cayenne – Station à Bactris nancibaensis des Annamites », identifié au SAR 2016 et au SCoT. Ce corridor doit être strictement protégé et assurer la continuité écologique entre le réservoir de biodiversité de « L'As de Pic du Petit Cayenne » au nord-est et celui de la « station à Bactris nancibaensis des Annamites » au sud-ouest. Il inclut les savanes de Basse-Terre, soumises à une forte pression anthropique, illustrée par le fractionnement parcellaire et la présence de nombreux bâtis non liés à l'activité agricole en lisière sud. À l'est, les zones humides des Criques Deudon et Montevideo font partie du corridor CE51, contribuant à la continuité écologique du secteur. La préservation de ces savanes sous forte pression d'urbanisation constitue un enjeu majeur, renforcé par les observations issues des PPA lors de la consultation, et justifiera le renforcement des prescriptions règlementaires du PLU arrêté, notamment pour le CE50. La SAFER a par ailleurs alerté sur les divisions parcellaires sur ce secteur et appuyer un classement en N de cette continuité.

Pour rappel, la simple propriété d'une parcelle ne confère pas automatiquement un droit à construire. La constructibilité dépend des règles d'urbanisme applicables, qui tiennent compte des choix de planification, des contraintes environnementales et des capacités d'équipement du territoire. Les mutations foncières, notamment les reventes non liées à une exploitation agricole dans les sections cadastrales AT, n'ont aucune incidence sur le classement des parcelles. La SAFER pourra intervenir sur ces espaces en mettant en œuvre une politique de rachat visant à restituer le foncier agricole aux exploitants.

Les demandes ne peuvent être retenues, en raison de plusieurs incompatibilités majeures avec le cadre de planification en vigueur.

## SECTEUR DE CIGOGNE

### **Sous-secteur Cascade**

*2 contributions (@66 et @48) sollicitent le reclassement de la parcelle AR155 de zone A en zone AU et demandent un éclairage sur la situation des parcelles AP23, AP24 et AP22.*

L'acquisition de la parcelle AR155, classée en zone agricole au PLU en vigueur de 2011, à des fins de valorisation foncière hors exploitation agricole ne constitue pas un motif de modification du zonage. Cette parcelle est maintenue en zone agricole dans le PLU en cours de révision, en compatibilité avec les orientations du SCoT de la CACL approuvé en 2022.

Par ailleurs, les parcelles AP23, AP24 et AP22 sont également maintenues en zone agricole dans le projet de PLU, en cohérence avec les orientations du SCoT de la CACL 2022 et les objectifs de préservation du foncier agricole.

### **Sous-secteur Marignan**

*1 contribution (@69) demande l'évolution du zonage N du PLU en cours de révision vers du A sur les parcelles AR 169, AR 74.*

### **Respect de la concertation**

La concertation a été conduite conformément à la délibération de prescription du PLU. Toute prolongation au-delà du délai fixé, notamment jusqu'au 31/12/2026, ne serait pas conforme à la procédure de PLU.

### **Suivi et avis des PPA**

L'avis des personnes publiques associées sera pris en compte après l'enquête publique, dans le cadre de l'examen des observations et de l'éventuelle modification du projet de PLU avant approbation. La concertation a été menée conformément à la délibération de prescription et à l'arrêté.

### **Déséquilibre perçu entre le discours municipal et le zonage agricole**

Le projet de PLU doit demeurer compatible avec les orientations du SCoT de la CACL approuvé en 2022, notamment en matière de protection des espaces agricoles. La réduction apparente des zones agricoles concerne principalement les zones basses et humides à préserver, les continuités hydrologiques et écologiques à protéger, ainsi que le secteur Est de la commune (La Beaume / Galion). Les zones agricoles du PLU en révision correspondent à l'état des lieux du territoire (rapport de présentation, p. 41 à 51) et les extensions portées par la commune sont localisées en continuité des espaces agricoles identifiés par le SCoT, sur des secteurs moins contraints par les prescriptions environnementales supra-communales.

Toutefois, les marges de manœuvre sont limitées. La commune a conduit plusieurs réunions avec les représentants du monde agricole ; toutefois, ces échanges n'ont pas permis d'identifier de nouveaux secteurs mobilisables au regard des contraintes réglementaires et des caractéristiques physiques du territoire. Néanmoins, la commune maintient des extensions agricoles sur les secteurs de Bananes et Cigognes, malgré les réserves formulées par certaines personnes publiques associées lors de la consultation, au motif d'un dépassement des emprises schématisées des espaces agricoles attribuées à la commune sur des ENCD du SAR de Guyane 2016.

### **Prise en compte de l'exploitation agricole et contraintes environnementales :**

Les parcelles se situent pour partie en zone basse à dominante humide et en lit majeur du CH15 (rivière de Tonnégrande, prescription SCoT) et du CE51 (Crique Bellevue – Marignan). Le SCoT vise la préservation des fonctions écologiques de qualité sur l'ensemble du lit majeur, tout en autorisant des activités n'ayant pas de répercussion en aval. Selon le rapport de présentation (p.293) du PLU en révision :

- La zone est impactée par l'aléa inondation au nord, pour les crues fréquentes et exceptionnelles (AZI, 2005) ;
- Elle correspond à des zones basses à dominante humide (<3 m NGG), en lien avec le réseau hydrographique encadrant le secteur ;
- La délimitation de la zone A repose sur des critères croisés : topographie (élévation ≥ 2 m NGG) et continuités hydrobiologiques à préserver afin de protéger le lit majeur.

Ainsi, certains îlots exondés, bien que dotés d'une vocation agricole dans les espaces schématisés au SCoT de la CACL 2022, peuvent être exclus par le critère d'élévation (2 à 3 m NGG). Le critère d'élévation garantit la préservation des zones basses et inondables. L'ensemble des critères de choix a été appliqué de manière objective et impartiale sur tout le territoire, respectant le principe d'égalité de traitement.

Le principe de prise en compte des exploitations agricoles est respecté dans le projet de PLU. Aussi, l'îlot exondé identifié sur la parcelle AR169 et situé en arrière du seuil altimétrique, déjà défriché et compatible avec l'espace agricole schématisé par le SCoT. Cet îlot, situé à environ 2 m NGG, pourrait être intégré au zonage A afin de mieux prendre en compte les besoins de développement de l'exploitation agricole, tout en préservant les enjeux de ripisylve, de zones basses à dominante humides et de continuité écologique (CE51).

### **Sous secteur Cigogne**

*2 contributions (@53, et @67) ne relèvent pas du champ de la procédure de révision du PLU.*

Ces contributions portent sur des demandes de titre foncier et de certificat d'urbanisme d'information, qui relèvent de procédures administratives distinctes.

### **SECTEUR SOLITAIRE**

*Une contribution (@73) sollicite l'évolution du zonage N du PLU en cours de révision vers un zonage A pour la parcelle AN1*

Aucune exploitation agricole existante ni projet agricole identifié n'est mentionné à l'appui de la demande. La vocation agricole de la parcelle n'est donc pas justifiée au regard des critères de classement en zone A.

La parcelle, bien que située sur un îlot exondé au-delà du seuil altimétrique de 2-3 m NGG, demeure comprise dans le périmètre de l'AZI (secteur exposé aux crues fréquentes à exceptionnelles) et ne dispose pas de desserte par piste identifiée.

Conformément aux justifications du rapport de présentation du PLU en révision (secteur Solitaire, p. 290 et 293), le classement en zone A résulte d'une délimitation effectuée en compatibilité avec le SCoT, intégrant des critères environnementaux cumulatifs : réservoir de biodiversité des savanes et mangroves de Cavalet, continuité hydrographique de la rivière des Cascades, et zones basses à dominante humides.

Dans l'attente de la transmission d'éléments justifiant l'existence d'une exploitation agricole, les critères requis ne sont pas réunis sur la parcelle AN1 pour envisager un reclassement en zone A.

### **SECTEUR DUMAINE (PAS DE PARCELLE)**

*1 contribution (@52) souhaitant l'évolution du statu agricole pour rendre la zone de la Carapa constructible. La contribution manque de précision géographique pour une analyse précise.*

Incohérence PADD et incompatibilité SCoT de la demande : La zone agricole telle que définie par le PLU en vigueur au Sud de l'OIN est identifiée dans le SCoT de la CACL approuvé en 2022. Le projet communal définit par le PADD conserve la vocation agricole de cette zone, en

compatibilité avec les orientations du SCoT, tout en intégrant les évolutions territoriales par une délimitation précise de l'espace agricole à préserver au zonage.

La contribution n'appelle aucune évolution du règlement ni du zonage du PLU.

## 5.6. ZONE NATURELLE

### SECTEUR DU GALION AU NIVEAU DE L'ANCIEN AERODROME (AI87, AI88, AI 465)

*3 contributions (@30, @34, E36), dont 2 émanant du même pétitionnaire (SCI Le Galion), sollicitent l'évolution de secteurs classés en zone N dans le projet de PLU en cours de révision vers un classement vers un classement en zone à urbaniser (AU) ou en zone d'activités économiques (ZAE).*

Ces demandes sont incompatibles avec les documents supra-communaux, en particulier le SCoT de la CACL approuvé en 2022. Leur réalisation nécessiterait une intégration préalable à l'échelle supra-communale pour garantir la cohérence de la planification territoriale, ce qui n'est pas assuré à ce jour.

Par ailleurs, elles sont incohérentes avec les orientations du PADD, débattues en juin 2024, qui ne prévoient ni urbanisation ni création de zones d'activités sur ce secteur.

Ces demandes ne sont ni compatibles avec le SCoT ni cohérentes avec le PADD et ne peuvent donc être retenues dans le cadre du projet de PLU en révision.

## 5.7. PROJETS TOURISTIQUES ET LOISIRS (STECAL)

Les projets à faible densité sont accueillis favorablement lorsqu'ils respectent les milieux naturels, limitent l'imperméabilisation et les nuisances, et assure une réversibilité du bâti.

Pour rappel, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) sont délimités à titre exceptionnel en zone naturelle (N) ou agricole (A) (Article L.151-13 du Code de l'urbanisme). Ils doivent préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Elles définissent également les conditions de raccordement aux réseaux publics et les exigences d'hygiène et de sécurité applicables aux constructions, résidences démontables ou mobiles. Le pétitionnaire doit fournir des informations précises sur : la localisation et les caractéristiques du site, le type et le dimensionnement des constructions, les distances entre celles-ci, ainsi que la desserte en réseaux et équipements collectifs.

### SECTEUR GRENOUILLERE (AS DE PIQUE)

*3 contributions (E20, @19 et @22) du même pétitionnaire que pour les parcelles en section AT sur Basse Terre portent à la connaissance de la commune des projets écotouristiques sur les parcelles AD 16, 17, 18, 19 et AE 19, 20, 23, 51, 54, et sollicitent une évolution du zonage Nr vers NI.*

Pour rappel, les parcelles se situent en réservoir de biodiversité « L'AS DE PIQUE DU PETIT CAYENNE » du SCoT de la CACL 2022. Des aménagements très limités peuvent être admis (annexes bâties, équipements légers), en tenant compte de l'existant, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité écologique du réservoir ([P45], SCoT, 2022). Le projet de PLU en

révision a délimité un secteur Nr correspondant à des espaces naturels remarquables à préserver et valoriser pour leur qualité paysagère, esthétique, écologique et historique, ainsi que pour la présence des risques d'expansion des crues. Dans cette zone, toute destination est interdite, mais certains usages peuvent être autorisés sous conditions strictes. De plus, l'ensemble du secteur se situe en zone de crue fréquente (AZI) et présentes des zones basse à dominante (inférieur à 3m NGG)

À titre de contexte, le parcellaire concerné (AD 16, 17, 18, 19 et AE 19, 20, 23, 51, 54) induit une emprise considérable pour un STECAL. Le projet décrit inclut : deux carbets centraux, six carbets pour 2 à 8 personnes, d'autres carbets et un nombre indéterminé de cases, vingt lodges, au moins deux débarcadères, des sentiers de randonnée pédestre et VTT, voirie et réseaux, un jardin de plantes médicinales et vivrières, deux restaurants, un bar, un carbet à « kwak », ainsi qu'une reconstitution d'un village nègre marron destiné à la location ainsi que la programmation d'un grand carbet servant de gare fluviale à proximité de la rive du canal. Certains éléments évoquent par ailleurs des projets liés à la déserte maritime de Montsinéry à l'écluse, programmés par la municipalité (à confirmer).

L'envergure de ces projets, bien que cohérente avec les ambitions communales en matière de développement touristique et de valorisation du territoire, semble incompatible avec les enjeux de réservoir de biodiversité identifiés par le SCoT et, par conséquent, avec le zonage Nr du PLU en cours de révision. Un reclassement en zone NI, autorisant des constructions légères et réversibles, pourrait être envisagé, mais les informations disponibles à ce stade ne permettent pas de définir le dimensionnement ni les modalités de mise en œuvre nécessaires pour un STECAL adapté à une vocation sportive et de loisirs dans un réservoir de biodiversité.

La commune reconnaît l'intérêt du projet pour le développement touristique, culturel et de loisirs. Toutefois, son intégration dans le PLU en cours de révision nécessite la transmission d'éléments plus détaillés et une définition précise du dimensionnement et des modalités de mise en œuvre, afin d'assurer la compatibilité avec le réservoir de biodiversité inscrit au SCoT et les contraintes environnementales (notamment inondation).

En cas d'impossibilité de fournir un projet plus abouti et adapté avant l'approbation du PLU en cours de révision, il pourrait être examiné dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU pour un classement en STECAL, garantissant une constructibilité limitée et réversible conforme aux enjeux du secteur.

## SECTEUR DUMAINE

*2 contributions (@64 et @65) du même pétitionnaire portent à la connaissance de la commune un projet écotouristique « le cupidon » et sollicitent un reclassement du zonage N et a du PLU en cours de révision vers un zonage NI sur la parcelle AY19.*

La commune rappelle l'enjeux agricole, savanes, ripisilve et inondation sur cette parcelle :

- SCoT 2022 : Secteur classé en espace agricole ; inclus dans le CE49 (Roches du Petit Mapéribo – Savane Dumaine – Savane Onémark) ; proximité immédiate du réservoir de biodiversité de la Savane Onémark et du CH08 (Rivière Timouthou – Crique Patate).
- PLU en révision : Intégration dans les orientations du PADD des enjeux savanes et agricole avec une déclinaison réglementaire : prescription Savanes (SAV3, Dumaine) et maintien du zonage agricole en cohérence avec le SCoT.

- AZI : Secteur exposé à des crues fréquentes + zone basse à dominante humide

Le projet doit être redimensionné pour assurer sa compatibilité avec les contraintes environnementales et réglementaires. Les secteurs exondés et hors savanes pourraient être mobilisés pour une implantation réversible (type STECAL), notamment pour les zones prévues pour les « carbets » et l'hébergement hôtelier type T3/bungalows. Les franges agricoles basses de la crique Dumaine pourraient être reconsidérées en zone NI en raison de l'aléa de crue, limitant leur exploitabilité agricole. Une insertion paysagère et écologique maîtrisée, préservant ripisylves et rejets, est nécessaire pour valoriser cette zone à forte sensibilité environnementale. La présence de la ligne EDF impose des contraintes techniques et réglementaires et questionne sur l'intérêt écologique et les modalités de mise en valeur de la savane, notamment pour la création de cheminements sans piétinement et d'ouvrages d'observation afin de limiter la dégradation des milieux.

Le projet « Le Cupidon » présente un intérêt pour l'écotourisme et la valorisation du territoire. Son intégration dans le PLU en cours de révision nécessite un redimensionnement et une implantation compatible avec les contraintes agricoles, environnementales et réglementaires, notamment les savanes, les ripisylves et l'aléa inondation. Les secteurs exondés et hors savanes pourraient être mobilisés à titre exceptionnel via une procédure de STECAL pour accueillir des aménagements réversibles et adaptés à l'écotourisme, tout en préservant les fonctionnalités écologiques et agricoles du site.

## 5.8. PROCEDURE ET SECURISATION JURIDIQUE

*2 contributions (@74 et @47) émanant de Guyane Nature Environnement (GNE) et du CAUE de Guyane portent sur une analyse globale du dossier de révision du PLU.*

### **Réponse technique globale de la commune aux commentaires de Guyane Nature Environnement (GNE)**

La commune a pris connaissance des observations formulées par GNE concernant le projet de PLU en cours de révision et y apporte les réponses suivantes :

#### **Simplification et pédagogie du règlement**

- Une relecture complète du règlement écrit et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sera réalisée par la commune afin d'améliorer la lisibilité et la pédagogie du document.
- Un résumé non-technique doit être rédigé au sein de l'Évaluation Environnementale Stratégique (EES) pour faciliter la compréhension du public.

#### **Prise en compte des avis des personnes publiques associées (PPA)**

Les PPA sont consultées en amont, mais leurs observations ne sont pas encore consolidées au moment de l'enquête publique, qui porte principalement sur les contributions de la population. Le rapport du commissaire-enquêteur synthétise l'ensemble des retours (public et PPA). La collectivité intègre alors ces avis pour modifier le projet si nécessaire, avant l'approbation du PLU.

L'intégration des avis des personnes publiques associées (PPA) intervient donc après l'enquête publique et à la suite de l'examen du rapport du commissaire-enquêteur. Cette temporalité garantit une procédure exhaustive et impartiale.

## Continuité écologique

GNE souhaite que les corridors écologiques identifiés soient classés en zone Nr ; La commune rappelle en compatibilité avec le SCoT de la CACL 2022 qu'ils ne constituent pas des réservoirs de biodiversité. Par ailleurs, le manque de données précises a conduit à un classement au sein des zones N, susceptible d'être renforcé sur certain secteur grâce aux contributions des PPA. Ce classement a été renforcé au sein des zone Agricole et AU via des prescriptions ou des OAP.

Ainsi, le PLU décline la Trame Verte et Bleue (TVB) en compatibilité avec le SCoT, sans obligation de zonage spécifique, et prévoit des prescriptions de continuité écologique en zone agricole. Par ailleurs, les données de l'ABC et du projet Trame ont été intégrées dans la mesure du possible.

## Secteurs spécifiques et ajustements de zonage

| SECTEUR                                  | REPONSE ET AJUSTEMENTS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CRIQUE COCO</b>                       | Une extension est prévue pour intégrer la savane Coco, conformément aux recommandations PPA et en tenant compte des conflits d'usages et des limites des données topographiques et fonctionnelles.                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>SAVANE DOROTHEE</b>                   | Une correction du zonage est prévue pour l'erreur matérielle au niveau de la crique patate ; le choix au sein du périmètre de ZAE Quesnel reste compatible avec le SCoT au titre du développement économique néanmoins une réflexion sur les mesures de compensation est à conduire dans EES.                                                                                                                              |
| <b>SAVANE TOULOUSE</b>                   | Le classement en zone agricole est maintenu, en l'absence de capacités opérationnelles de restauration des savanes                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>SECTEUR RISQUETOUT / SAUT LEODATE</b> | Un ajustement du corridor SCoT par relocalisation au sud de la zone agricole de PLU en cours de révision est prévu afin de renforcer la continuité écologique au regard de la réalité du terrain.                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>STECAL HIPPIQUE (NL)</b>              | Les activités hippiques seront classées en STECAL agricole de loisirs (AL), conformément aux recommandations d'autres avis PPA, bien que leur caractère principalement récréatif et que leur statut d'exploitation agricole ne soient pas entièrement confirmés. Par ailleurs, aucune des exploitations concernées ne s'est manifestée au cours de l'enquête publique pour contester leur classement initial en STECAL NL. |

## Hiérarchisation et définition de certaines thématiques

- Hiérarchisation des savanes insuffisante (EIE) : corrections prévues en cohérence avec les recommandations PPA.
- Agroforesterie : définition à préciser, en cohérence avec les recommandations PPA.
- Formulation de l'insertion environnementale des activités hippiques : formulation à corriger aux recommandations des avis PPA.

## Zones réglementaires et risques

- Zone ICPE à localiser : absence de projet ne permettant pas de dimensionnement spécifique.
- Séquence ERC : à conforter dans le dossier.
- Risque inondation : absence de PPR applicable au territoire de Montsinéry ; les données étant lacunaire et évolutives, le règlement renvoie aux documents de référence disponibles à la date d'instruction.
- Corridors ripicoles : majoritairement inclus dans la zone N, avec prise en compte des zones basses à dominante humide, y compris en frange avec la zone A, et accompagnés de prescriptions dans le règlement écrit.

### **Critères pédologiques et agronomiques**

L'absence de données précises ne permet pas une hiérarchisation fine des sols. Les informations disponibles ont été intégrées dans le rapport de présentation et seront mises à jour si de nouvelles données deviennent disponibles.

La commune remercie GNE pour ses observations pertinentes, qui enrichissent la révision du PLU de Montsinéry-Tonnégrande. Les réponses ci-dessus démontrent une prise en compte effective, en cohérence avec le SCoT CACL et le cadre réglementaire. Les ajustements annoncés (relecture pédagogique, intégration PPA post-enquête, prescriptions écologiques) seront finalisés avant l'arrêt du PLU. La collectivité reste ouverte au dialogue pour toute précision.

### **Réponse technique globale de la commune aux commentaires du CAUE de Guyane**

La commune réfute les critiques du CAUE sur la cohérence entre le PADD et le règlement du PLU de Montsinéry-Tonnégrande. Les choix de zonage sont justifiés par l'état des lieux, le SCoT CACL et les contraintes (parcellaire, topographie, accessibilité).

#### **1. Maîtrise de l'étalement urbain sur les écarts (Quesnel Est/Ouest, Beauséjour, La Beaume, Deux Flots, La Carapa)**

- Zones A(h) : Quesnel Est/Ouest intégrés à des polarités agricoles identifiées ; Le classement en zone A(h) est dédié aux exploitations agricoles ; le suffixe « (h) » permet la prise en compte de l'habitat légal existant sous condition stricte au sein de ces espaces agricoles, dans l'objectif de préserver la vocation agricole du territoire et de répondre à un état des lieux.
- Zones 2AUr : Beauséjour, La Beaume voir Deux Flots sans vocation agricole majoritaire + pression foncière constatée ; zonage encadrant l'urbanisation spontanée, compatible SCoT (TRH à conforter).
- Zones 2AUC : Ce secteur de La Carapa n'a plus de vocation agricole.

Justification : Gradation urbaine cohérente avec PADD (préservation agricole + urbanisation maîtrisée) et compatible avec le SCoT de la CACL 2022.

#### **2. Traduction réglementaire du développement touristique/agricole**

- Secteurs de développement touristiques et de loisirs déjà planifiés : les secteurs NI1 au bourg Tonnégrande (compatible SCoT), Crique Patate pour écotourisme et zoo étendu sur projet identifié. Délimitation non-systématique à la parcelle certaines zones humides exclues notamment au bourg de Tonnégrande.

- Phase du projet vs. planification : La traduction réglementaire dans un PLU suppose l'existence préalable de projets identifiés ; L'enquête publique constitue le cadre permettant, le cas échéant, de faire émerger ou de formaliser d'autres projets ; La délimitation des secteurs existants est un enjeu déterminant pour assurer leur maintien, voire leur développement, dans le respect de leur configuration parcellaire ; La précision parcellaire relève du permis de construire, non du PLU ;
- Zones A : les zones agricoles sont destinées aux exploitations agricoles et n'ont pas vocation à accueillir des hébergements, seul des locaux accessoires directement liés et complémentaires à l'activité agricole principal sont autorisés par le code de l'urbanisme. Pour rappel, la sous-destination « hébergement » au sein du règlement écrit recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec services, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Le PADD débattu en 2024 conforte les autres hébergements touristiques sur la polarité secondaire de Tonnégrande, dans les espaces urbanisés voir en zone A, si changement de destination identifié (pas le cas). L'exemple du secteur NI de la crique Coco n'a pas de vocation agricole (activité non liée à une exploitation agricole) et se situe bien dans un contexte agricole (préservé par le zonage autour) et naturel (préservé par une prescription) avec le corridor CH9. La parcelle du projet permet le développement de l'activité, laquelle n'a par ailleurs pas émis d'avis. Aucun porteur de projet ne s'est manifesté sur ce secteur. Quel changement de destination pour Krikoko Village, est-il envisagé par le CAUE ?

Justification : PLU fixe les orientations prospectives et doit respecter le code de l'urbanisme en matière de dimensionnement des zones agricoles ; l'enquête publique pourra faire émerger les projets, mais le PLU ne doit pas faire de réserve foncière.

### **3. Méthode de délimitation des zonages (unités foncières, NL, Nr/Nf)**

- Échelle parcellaire adaptée : L'unité foncière de référence du PLU demeure la parcelle cadastrale. Toutefois, en zones A et N, compte tenu du contexte guyanais marqué par un parcellaire de grande dimension, parfois inadapté à la lecture des contraintes physiques, le PLU de Montsinéry-Tonnégrande retient une délimitation fine des secteurs fondée sur la topographie, l'accessibilité et les caractéristiques environnementales.
- Secteurs NL et ouverture limitée à la constructibilité : La création de secteurs NL ne peut être justifiée qu'en présence de projets précisément identifiés. En l'absence de besoins objectivés, l'ouverture de droits à construire est susceptible de méconnaître la vocation de protection des zones naturelles et la jurisprudence relative à la justification des choix de zonage au regard du projet communal ;
- Nr/Nf et hiérarchie des normes : Le PLU fixe les règles d'occupation des sols dans le respect des réglementations supérieures. La zone N doit être considérée comme une seule entité, délimitée à l'issue d'un travail fondé sur les caractéristiques physiques et écologiques du territoire communal, et tenant compte de ces spécificités au sein de sous-secteurs présentant des projets ou des réglementations spécifiques s'imposant au PLU. Le sous-secteur Nf correspondant au périmètre du Domaine Forestier Permanent (DFP) relève du régime du Code forestier ; le PLU ne peut y autoriser que des usages compatibles avec les objectifs de production et de conservation.

Renforcement de la protection en sous-secteur Nr : Le sous-secteur Nr renforce la logique de préservation de la zone N.

Justification : délimitation et protection adaptée au territoire dans le respect de la hiérarchie des normes.

#### **4. Souveraineté alimentaire (PADD)**

- Espaces agricoles : délimitation de l'ensemble des espaces agricoles existants en cohérence avec les orientations du SCoT de la CALC 2022 et de l'état initial de l'environnement (EIE) + extensions en continuité pour consolider la production locale (banane, solitaire, cigogne, etc.).
- Filières halieutiques/pêche : Pas de projets opérationnels à l'arrêt ;
- Caractère évolutif du PLU et rôle de l'enquête publique : L'enquête publique pourra faire émerger de nouveaux porteurs de projets. Le PLU n'ayant pas de caractère figé, des évolutions ultérieures permettront, le cas échéant, d'intégrer des projets non encore formalisés lors de son approbation, dans le respect des orientations prospectives du PADD.

Justification : Zonage cohérent avec l'état des lieux et compatible avec le SCoT de la CALC 2022 ; rôle enquête publique pour nouveaux projets ; Caractère évolutif du PLU

#### **5. Rôle service urbanisme, du CAUE et lisibilité zonage.**

- Le rôle du service de l'urbanisme consiste à assurer l'application du PLU et à accompagner les pétitionnaires dans la lecture et l'utilisation d'un document réglementaire codifié. Par ailleurs, les CAUE peuvent assurer un accompagnement gratuit et individualisé des particuliers dans l'élaboration de leurs projets de construction ou d'aménagement (PC, déclarations préalables) permettant de vérifier la faisabilité au regard du PLU et du SCoT ; Conseiller sur la qualité architecturale, paysagère et énergétique ; Préparer le dossier avant dépôt en mairie. Ces accompagnements permettent de conseiller, informer et sensibiliser le public et permettre à chacun d'assumer ses responsabilités d'acteur du cadre de vie.
- Gradation urbaine : La détermination des secteurs et sous-secteurs repose sur une logique de gradation urbaine et sur les caractéristiques morphologiques et fonctionnelles de chaque entité. À Montsinéry, cette gradation se traduit par une hiérarchie lisible : Ua (cœur historique), Ub1 et Ub2 (1<sup>ère</sup> et 2<sup>nd</sup> extensions réalisées), 1AUb2 (extensions à court terme + caractéristiques urbaines et réglementaires du secteur Ub2), 2AUb3 (extensions à plus long terme, urbanisation de morphologie plus lâche que celle des secteurs Ub2 et 1AUb2).
- Accessibilité et opposabilité du zonage : Le dossier de PLU et son zonage seront mis à disposition sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU), permettant une consultation à l'échelle de la parcelle et un accès facilité aux documents opposables. Par ailleurs, les couches SIG étaient disponibles lors de l'enquête publique et pouvaient être exploitées sur des logiciels libres tels que QGIS, permettant une lecture fine du zonage. Cas du sous-secteur NI1 à proximité du bourg de Montsinéry : La zone NI1 correspond à un sous-secteur très ponctuel (environ 0,03 ha) lié à l'activité touristique des Ailes Hydro de Montsinéry, inclus au sein du secteur Nr du site de l'As de Pique – Petit Cayenne. Compte tenu de sa superficie réduite, ce sous-secteur peut ne pas être perceptible à

certaines échelles de zoom ; À l'échelle de zoom du bourg, le sous-secteur NI1 des ailes de Montsinéry n'est pas apparent et seule la limite du secteur Nr est visible.

- Corrections et amélioration du dossier : Les éventuelles erreurs matérielles ou imprécisions graphiques du dossier arrêté seront corrigées si elles sont avérées. Les contributions de ce type sont prises en compte dans une logique d'amélioration du document en vue de son approbation dans sa version définitive.

Justification : Accompagnement pétitionnaires ; lisibilité assurée par outils numériques (GPU).

La commune remercie le CAUE pour ses observations. Les réponses démontrent l'absence d'incohérence entre PADD et règlement : les zonages respectent le SCoT CACL, l'état des lieux du territoire et la hiérarchie normative. Les ajustements post-enquête (projets émergents, etc.) garantiront un document équilibré, préservant agriculture, environnement et développement maîtrisé. La collectivité reste disponible pour tout complément.

#### *1 contribution (E1) sollicitant la transmission du dossier d'enquête publique par e-mail.*

Il est rappelé que le dossier soumis à enquête publique présentait un volume conséquent, rendant sa diffusion par pièces jointes à un courrier électronique matériellement inadaptée. Conformément aux modalités de publicité et d'information du public prévues par la réglementation en vigueur, le dossier d'enquête publique était mis à disposition de la population sous forme dématérialisée, accessible par téléchargement depuis le registre numérique dédié, à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-montsinery-tonnegrande>.

Par ailleurs, un poste informatique dédié a été mis à disposition du public à la mairie de Montsinéry-Tonnégrande. Ce dispositif permettait la consultation intégrale du dossier ainsi que le dépôt de contributions dématérialisées, pendant les permanences organisées tout au long de la durée de l'enquête, aux jours ouvrables et horaires précisés dans l'annonce légale.

En complément, l'ensemble des dossiers en version papier nécessaires à l'information du public dans le cadre de l'enquête publique était consultable dans le bureau du commissaire enquêteur à la mairie de Montsinéry-Tonnégrande, lors des quatre permanences prévues à cet effet. Enfin, une version papier complète du dossier d'enquête publique était également tenue à disposition du public au secrétariat de la mairie de Montsinéry-Tonnégrande pendant toute la durée de l'enquête, aux horaires suivants : les lundis et mercredis de 8h30 à 14h30 ; les mardis et jeudis de 8h30 à 12h30 et de 14h30 à 16h30 ; les vendredis de 8h30 à 12h30.

Au regard des éléments précités, la commune considère que les modalités d'information et d'accès au dossier d'enquête publique ont été mises en œuvre conformément aux exigences réglementaires applicables aux enquêtes publiques. La demande de transmission du dossier par courrier électronique ne pouvait donc être satisfaite, dès lors que des moyens dématérialisés et physiques appropriés, continus et équivalents en matière d'accès à l'information, étaient effectivement mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

En conséquence, la commune estime avoir pleinement respecté ses obligations légales en matière de publicité, d'accessibilité et d'information du public dans le cadre de l'enquête publique.

*Deux contributions (@58 et @75), non spatialisées, sollicitent une évolution du zonage N du plan local d'urbanisme en cours de révision vers un classement en zone AU, ou portent à la connaissance de la commune l'existence de projets dont la nature, la localisation et les caractéristiques ne sont pas précisées.*

Au regard du caractère non spatialisé des contributions n°58 et n°75 et de l'absence de précisions suffisantes quant à la nature, à la localisation et aux caractéristiques des projets évoqués, la commune ne dispose pas des éléments nécessaires pour instruire une demande de modification du zonage du plan local d'urbanisme en cours de révision.

En conséquence, la commune ne peut donner une suite favorable aux demandes formulées dans ces contributions.

*1 contribution (E16) présente une erreur de transmission.*

Le message transmis correspond à une notification automatique d'échec de distribution indiquant que le courriel adressé à [revision-plu-montsinery-tonnegrande@mail.registre-numerique.fr](mailto:revision-plu-montsinery-tonnegrande@mail.registre-numerique.fr), n'a pu être délivré en raison d'une erreur technique liée à l'inexistence du domaine de messagerie concerné « mail.registre-numerique.fr ». L'erreur technique identifiée est une erreur DNS de type MX (NXDOMAIN), ce qui signifie que le nom de domaine visé ne dispose pas d'enregistrement de serveur de messagerie valide ou n'existe pas dans le système de noms de domaine. Le message n'a donc pas atteint son destinataire.

Cette notification atteste d'un échec technique de transmission, imputable à l'adresse électronique utilisée, et non à un refus de réception ou à une absence de traitement par la commune. En l'état, aucun message n'a été réceptionné ni enregistré par la commune au titre de la procédure d'enquête publique. D'autant que cette adresse, mise à la disposition du public, est restée opérationnelles durant toute la durée de l'enquête.

*1 contribution (E15) renvoyant à un lien de téléchargement externe*

Le contenu du message transmis se limite à une mention automatique indiquant un partage « via Lecteur PDF », accompagnée d'un lien de téléchargement externe redirigeant vers une adresse non institutionnelle (<https://st.akrura.ltd/uuy6fa>) et nécessitant l'installation d'un lecteur PDF spécifique.

Aucune pièce jointe n'est effectivement accessible, aucun document n'est annexé au message, et aucun texte d'observation, d'analyse ou de demande n'est formulé dans le corps du courriel. En outre, le lien communiqué ne permet pas d'identifier de manière certaine le contenu du document évoqué, ni d'établir un lien explicite avec la procédure de révision du plan local d'urbanisme.

Dans ces conditions, la contribution ne comporte aucun élément exploitable, ni observation identifiable, ni argumentation susceptible d'être analysée au regard des pièces du dossier d'enquête publique.

En conséquence, la contribution ne peut être regardée comme une observation recevable et analysable dans le cadre de la procédure de révision du plan local d'urbanisme.

*2 contributions (@62 et @02) mettent en avant des enjeux relatifs à la constructibilité et à la qualité du cadre de vie dans le cadre de la procédure de révision du plan local d'urbanisme en cours.*

Le projet de plan local d'urbanisme actuellement arrêté prévoit, dans les secteurs classés en zone à urbaniser (AU), la création de quartiers conçus pour concilier constructibilité et qualité de vie. Ces quartiers intégreront des logements individuels, des espaces verts et de loisirs, des voiries adaptées ainsi que des aménagements favorisant la cohésion sociale et le confort des habitants, en cohérence avec les orientations du PADD.

Au regard des éléments précités, la commune considère que le projet de plan local d'urbanisme actuellement arrêté prend en compte les enjeux soulevés concernant la constructibilité et la qualité de vie.

*5 contributions (@74, @47, @39, @50, @56) émanant de Guyane Nature Environnement (GNE) et du CAUE de Guyane soulignent un défaut de complétude du dossier de PLU actuellement en révision, au motif que les avis des personnes publiques associées (PPA), émis dans le cadre de la consultation préalable, n'auraient pas été intégralement annexés au dossier mis à disposition du public en version dématérialisé.*

La commune confirme que certains avis PPA n'étaient pas inclus dans la version numérique initiale du dossier. Ces avis, favorables et assortis de recommandations ou de réserves, étaient pleinement consultables en version papier et ont été pris en compte dans l'instruction du projet, conformément aux orientations du PADD adopté en juin 2024 et au cadre réglementaire applicable au PLU. La commune souhaite y répondre favorable dans la mesure de leur cohérence avec le PADD débattu en juin 2024 et de leur compatibilité avec le cadre réglementaire qui s'impose au PLU.

Afin de renforcer la transparence et la complétude documentaire, la commune a pris les mesures suivantes :

- Mise à jour du dossier dématérialisé pour y intégrer l'ensemble des avis PPA ;
- Prolongation de l'enquête publique d'une durée équivalente au temps durant lequel ces documents étaient absents de la version numérique, afin de garantir une consultation effective par le public.

Néanmoins, GNE a rappelé en fin d'enquête publique que l'avis de la MRAE aurait dû être accompagné d'une réponse écrite de la commune. Dans le cadre de l'enquête publique, la commune souhaite préciser qu'elle a pris pleinement acte de l'avis favorable émis par la MRAE et qu'elle s'attachera à intégrer les principales recommandations formulées, notamment afin de renforcer l'évaluation environnementale du PLU. Conformément aux enjeux de la collectivité, ces mesures visent à améliorer la qualité du document d'urbanisme et à assurer une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux du territoire.

La commune considère que la procédure d'information et de participation du public reste conforme et reste attentive aux contributions de GNE et du CAUE pour améliorer la complétude et l'accessibilité du dossier.

---

## 6. CONCLUSION GENERALE

À l'issue de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Montsinéry-Tonnégrande, il est constaté que les contributions recueillies n'ont pas remis en cause les l'économie générale du projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal du 2 juillet 2025.

L'analyse des 82 contributions du public révèle une forte implication des habitants et des propriétaires fonciers, principalement sur les questions de zonage, de constructibilité, de reconnaissance des occupations existantes, de développement touristique et agricole, ainsi que sur les enjeux environnementaux et de prévention des risques. Ces observations traduisent à la fois des attentes en matière de développement territorial et une attention portée à la préservation des milieux naturels et du cadre de vie.

Le projet de PLU s'inscrit dans la hiérarchie des normes applicable et respecte l'obligation de compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral, approuvé le 8 juillet 2022, lequel décline les orientations du Schéma d'aménagement régional de Guyane approuvé en 2016. Les demandes individuelles de reclassement ou d'ouverture à l'urbanisation sont ainsi appréciées au regard de cette compatibilité, de la cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu le 26 juin 2024, et des objectifs de maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

À l'issue de l'analyse sectorielle des contributions, la commune retient une prise en compte différenciée des observations. Les demandes incompatibles avec les orientations du SCoT, les prescriptions environnementales, les contraintes liées aux risques naturels ou l'absence de programmation opérationnelle stabilisée ne sont pas retenues. En revanche, certaines contributions conduisent à des ajustements ponctuels du dossier, notamment en matière de continuités écologiques, d'actualisation des données environnementales et de prise en compte d'exploitations agricoles existantes. Des compléments d'information demeurent toutefois nécessaires afin d'apprécier la compatibilité de certains projets et d'en examiner l'intégration au projet de PLU.

Après réception du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, une note explicative de synthèse retraçant les modifications apportées au projet sera annexée à la délibération d'approbation du PLU, conformément aux dispositions en vigueur.

La révision du PLU de Montsinéry-Tonnégrande s'inscrit ainsi dans une démarche visant à concilier développement territorial, protection de l'environnement et prise en compte des attentes locales, dans un cadre juridiquement sécurisé.