CAYENNE, VILLE CAPITALE
Plan Local d'Urbanisme

1 – RAPPORT DE PRÉSENTATION

RÉVISION APPROUVÉE LE : 27 SEPTEMBRE 2019 **DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE N°1 APPROUVÉE LE : 30 NOVEMBRE 2020** **MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 APPROUVÉE LE : 08 AVRIL 2022**
Signature et cachet de la Mairie

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Rapport de présentation	1
Tome 1- Le diagnostic de territoire	1.1
Tome 2 – Justification des choix et analyse des incidences	1.2.1
Tome 2 – Indicateurs de suivi et résumé non technique	1.2.2
Tome 3 – Procédure d'évolution	1.3

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



CAYENNE, VILLE CAPITALE
Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation – Tome 1



SOMMAIRE

DIAGNOSTIC PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL 9

1. La place de Cayenne au sein de la Guyane 10

2. Contextualisation environnementale 12

2.1. A l'échelle de la Métropole 12

2.2. A l'échelle de la Guyane 13

2.3. A l'échelle de l'île de Cayenne 15

3. Un territoire sensible 17

3.1. Territoire 17

3.2. Structure physique de Cayenne 20

3.3. Les zones à risques 22

3.4. Les protections environnementales 25

3.5. Un territoire soumis aux contraintes de son environnement 32

3.6. Trames vertes et bleues : des liens au travers de l'espace urbain 33

3.7. Le patrimoine archéologique 34

3.8. Les risques technologiques 35

4. Les paysages naturels 36

4.1. Les composantes naturelles 36

4.2. Entités paysagères naturelles 47

5. Les paysages urbains 52

5.1. Aire urbaine et patrimoine 52

5.2. Entités paysagères urbaines 53

6. Les rapports entre entités urbaines et naturelles 77

7. Synthèse des sensibilités environnementales et paysageres 78

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

8. Enjeux et conclusion 79

CAYENNE, VILLE ENTIÈREMENT URBANISÉE 81

1. Le centre ancien, une urbanisation traditionnelle dense 86

1.1. Un peu d'histoire 87
1.2. Une trame urbaine géométrique 90
1.3. Des densités importantes 94
1.4. Une architecture typique 96

2. Des formations urbaines spontanées 101

2.1. Les premières années de la seconde moitié du XXème siècle, le début de la forte croissance démographique de Cayenne 101
2.2. Une trame urbaine hétérogène 102
2.3. Des ressentis de densité différents 104
2.4. La vulgarisation de nouveaux matériaux 105

3. L'arrivée de nouvelles façons d'habiter 108

3.1. Départementalisation, centre spatial à Kourou, hyperconsommation, facteurs du boom démographique 108
3.2. La conquête des secteurs périurbains 109
3.3. L'apparition de nouvelles densités plus consommatrices d'espace 114
3.4. Une architecture qui reprend des spécificités de l'architecture traditionnelle 115

4. Un fossé qui se creuse entre riches et pauvres 117

4.1. Entre installation pérenne des institutions et immigration croissante 117
4.2. Entre organisation cohérente de l'espace et absence d'organisation 118
4.3. Par manque d'espace, des densités relativement fortes 123
4.4. Entre spécificités traditionnelles et architecture métropolitaine 124

5. Le XXIème siècle, le projet « d'une ville ouverte, créative et solidaire » 127

5.1. Le temps de la rénovation et de la réhabilitation 127
5.2. Des projets urbains globaux et transversaux 128

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

5.3. … mais du logement illégal, illicite et insalubre qui persiste 131
5.4. Une architecture contemporaine 133
5.5. La consommation foncière sur la dernière décennie 134
5.6. La tendance au fil de l'eau : identique à celle observée sur la dernière décennie 137

CAYENNE, POINT DE CONVERGENCE 140

1. Vers et depuis Cayenne, une convergence des flux 141
1.1. Les entrées de ville, premières perceptions de la Ville de Cayenne 141
1.2. Un réseau viaire dense 143
1.3. Un réseau de transports collectifs à développer 146
1.4. Un manque de liaisons douces 148
1.5. La volonté d'ouvrir la ville de Cayenne 149
1.6. Ce que disent SCoT et PDU (en cours de révision et d'élaboration) 150
2. Une concentration des équipements 151
2.1. Les équipements de VRD : pollution et nuisances ? 154
2.2. Des espaces publics a minima 161
3. Cayenne, un bassin d'emploi 164
3.1. Cayenne, Cité administrative 164
3.2. Cayenne, ville de commerce 166
3.3. L'activité portuaire un potentiel 167
3.4. Un tourisme a promouvoir 169
3.5. Une activité agricole à la marge 171
3.6. Ce que dit le SCoT (en cours de révision) 172

ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE 175

1. Un ralentissement de la croissance démographique 176

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.1. Une croissance démographique due au solde naturel 176
1.2. Une baisse du poids de Cayenne au sein de l'île de Cayenne 177
1.3. Un léger vieillissement de la population 178
1.4. Une population marquée socialement 180
1.5. Une évolution de la structure de la famille 181
2. …Qui a pour conséquences de générer de nouveaux besoins en logements 182
2.1. Un marché immobilier basé sur le résidentiel 182
2.2. Une diversification du parc de logement 183
2.3. Une population et un parc de logement parallèle 185
3. Ce que disent SCoT et PLH (en cours de révision) 186
3.1. Volume de construction 186
3.2. Densité 187
3.3. La mixité sociale 188

QUELLE VISION DE CAYENNE À HORIZON 2025 ? 191

1. Mécanisme de consommation des logements : une commune où il est nécessaire de construire pour maintenir la population 194
1.1. Le renouvellement : 194
1.2. Le desserrement : 194
1.3. Les logements vacants : 195
1.4. Les résidences secondaires : 195
1.5. Récapitulatif 195
2. Calcul des besoins pour maintenir la population à l'horizon 2025 196
2.1. La problématique du renouvellement : du scenario du fil de l'eau à celui du renouvellement du parc de logements 196
2.2. Une baisse du desserrement à 2,79 personnes par ménage 197
2.3. Un maintien du nombre de résidences secondaires 197
2.4. Une stagnation de la vacance à 6% 198

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.5. Récapitulatif 198

3. Objectifs démographiques et besoins en logements sur la période 2010-2025 200

3.1. Scénario 1 – un développement modéré 200

3.2. Scénario 2 – un développement proche de celui de ces dix dernières années 200

3.3. Scénario 3 –un développement soutenu 201

4. Estimation des besoins en équipements au terme 2025 205

5. La dynamique actuelle en matière d'aménagement du territoire et de gestion environnementale 208

6. L'état prévisionnel de l'environnement et du territoire et les enjeux 209

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Cayenne
Le PLU

Plan Local d'Urbanisme

CAYENNE
Diagnostic paysager et **environnemental**

G2C territoires

1. LA PLACE DE CAYENNE AU SEIN DE LA GUYANE

La Guyane est, depuis le 25 janvier 2010, une collectivité unique d'outre-merfrançais d'Amérique du Sud. En effet, lors du référendum de janvier 2010, la Guyane a accepté d'être gérée par une seule collectivité au lieu d'un Conseil Général et d'un Conseil Régional. La Guyane était une région monodépartementale. Avec une superficie de 83846 km² (soit l'équivalent des régions Aquitaine et Midi-Pyrénées réunies),**la Guyane est le plus grand département français**. C'est également le plus boisé, 96 % du territoire étant couvert d'une forêt équatoriale qui reste parmi les plus riches et les moins écologiquement fragmentées du monde.

Le territoire guyanais fait partie des neuf régions ultrapériphériquesde l'Union européenne. C'est la plus grande région de France. C'est en outre le plus grand territoire continental de l'Union européenne en Amérique du Sud.

Le territoire guyanais, vaste et inégalement occupé, concentre **la majorité de la population sur l'île de Cayenne**, soit sur moins d'1% du territoire de la Communauté d'Agglomération Centre Littoral. L'île de Cayenne se compose des communes de Cayenne, Matoury et Rémire-Montjoly.

La commune de Cayenne a une superficie de 23,6km², ce qui en fait la commune la plus petite de la Guyane. Cayenne, chef-lieu de département, est une ville du littoral atlantique guyanais qui constitue le siège des principales administrations.



LA SITUATION DE CAYENNE

Cet état des lieux de la Ville de Cayenne repose sur les caractéristiques spécifiques de la Ville, sur son identité. Il s'axe autour de cinq parties (paysage, développement urbain, fonctionnement urbain, économie, évolution socio-démographique) :

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

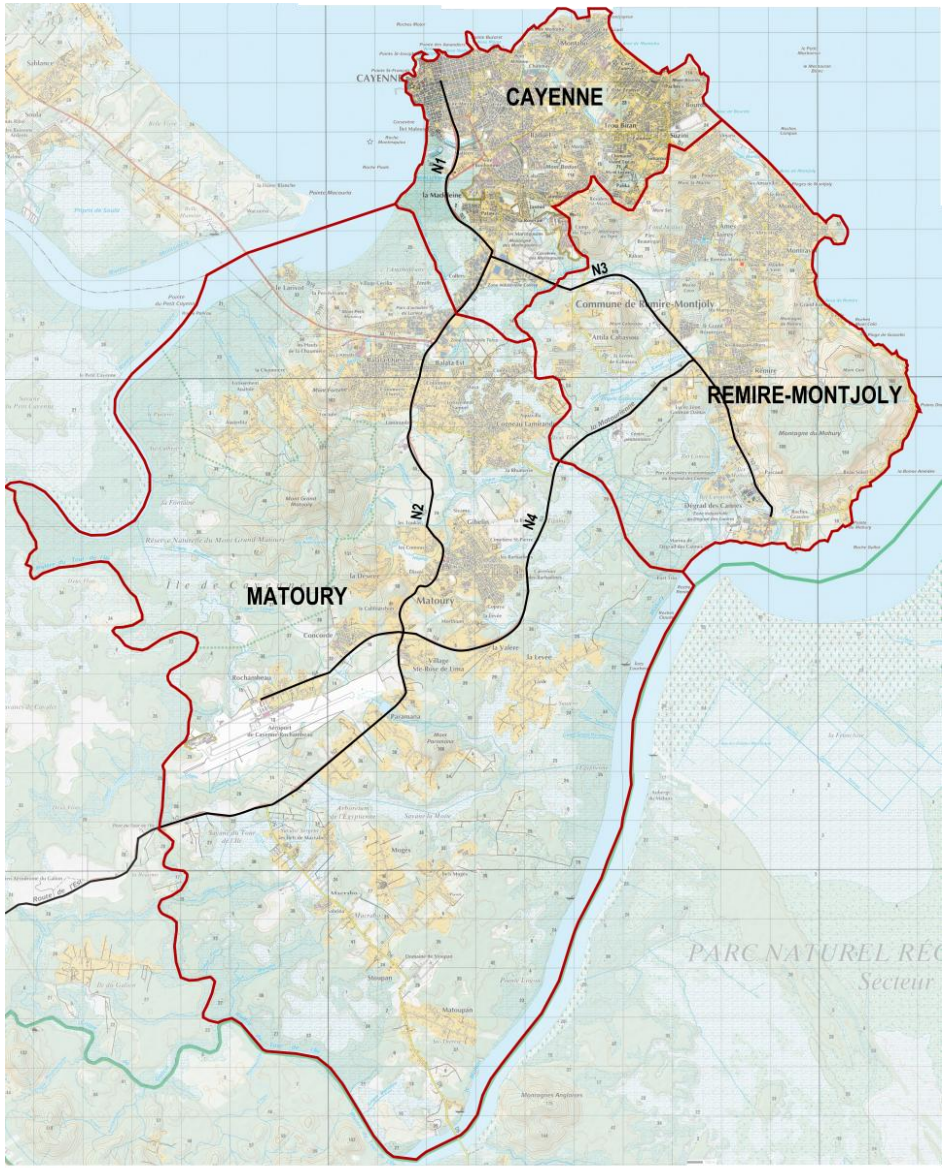
La Ville de Cayenne, ville côtière, est contrainte par des **risques naturels** : inondation, mouvement de terrain, érosion du littoral, … Ces contraintes sont à prendre en compte car Cayenne est une Ville très urbanisée. Malgré tout, la Ville ne manque pas **de richesses naturelles** (végétation, faune, biodiversité).

De par sa superficie, la Ville de Cayenne est contrainte en termes de développement urbain. En effet, la quasi-totalité du territoire de Cayenne est urbanisé. Afin d'accueillir de nouvelles populations, la municipalité travaille davantage sur la réhabilitation et la rénovation de certains quartiers que sur la conquête de nouveaux territoires vierges d'urbanisation, qui sont d'ailleurs peu nombreux.

Même si géographiquement, Cayenne n'a pas une position centrale au sein de la Guyane, c'est pourtant **vers Cayenne que convergent un maximum de flux et de circulation.** Le rapport entre déplacements et habitations, équipements est un élément essentiel de la réflexion sur le développement de Cayenne.

L'origine des circulations sur Cayenne est en grande partie du fait du bassin d'emplois qu'est Cayenne, entre autre de sa position de Cité administrative.

Enfin, le développement urbain de Cayenne devra se faire en intégrant les nouvelles caractéristiques de la famille, les nouveaux besoins des habitants.



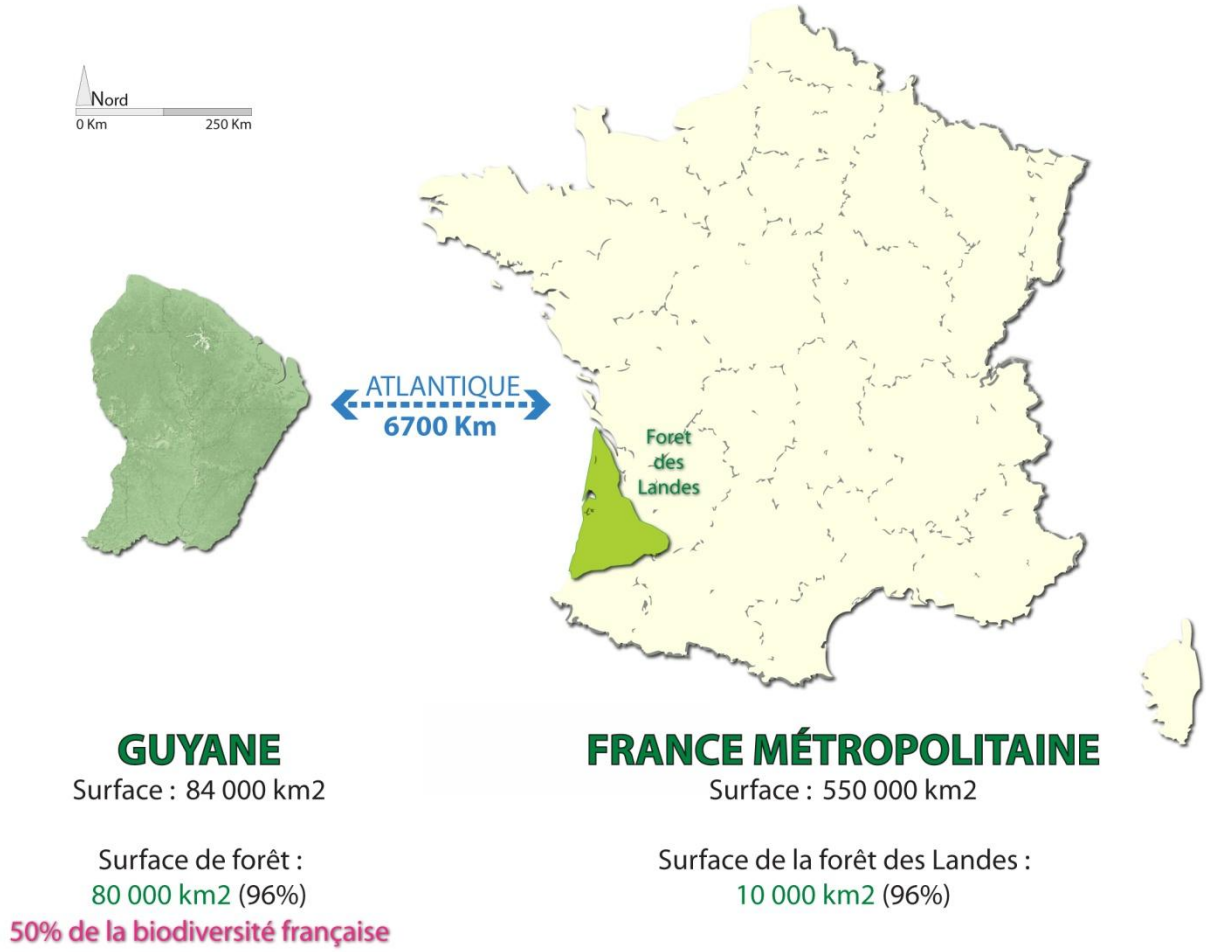
CAYENNE, AU SEIN DE L'ILE DE CAYENNE

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2. CONTEXTUALISATION ENVIRONNEMENTALE

Les questions environnementales et paysagères sont la **résultante de nombreuses influences croisées** qui modèlent le territoire et sa perception. Pour cela, Il est important de voir large pour expliquer les phénomènes et problématiques ciblés, permettant ici de réaliser le **diagnostic paysager et environnemental de la ville de Cayenne**. Au vu des investigations de terrains et des recherches bibliographiques**, 3 échelles préalables** déterminent la situation environnementale de Cayenne : la Métropole, la Guyane et l'Ile de Cayenne.

2.1. A L'ÉCHELLE DE LA MÉTROPOLE



La Guyane est un Département d'Outre Mer (D.O.M.), seul territoire français, et par le fait européen, se situant sur le continent américain. C'est aussi une région monodépartementale. Dans tous les cas, avec une superficie de 84 000 Km2, la Guyane est **le plus grand département français ainsi que la plus grande région française**.

A 6700 km de distance de côte à côte, la Guyane est séparée de la Métropole par l'Océan Atlantique. Ce territoire possède d'ailleurs **320 km de littoral** sur lequel se trouve la ville Cayenne.

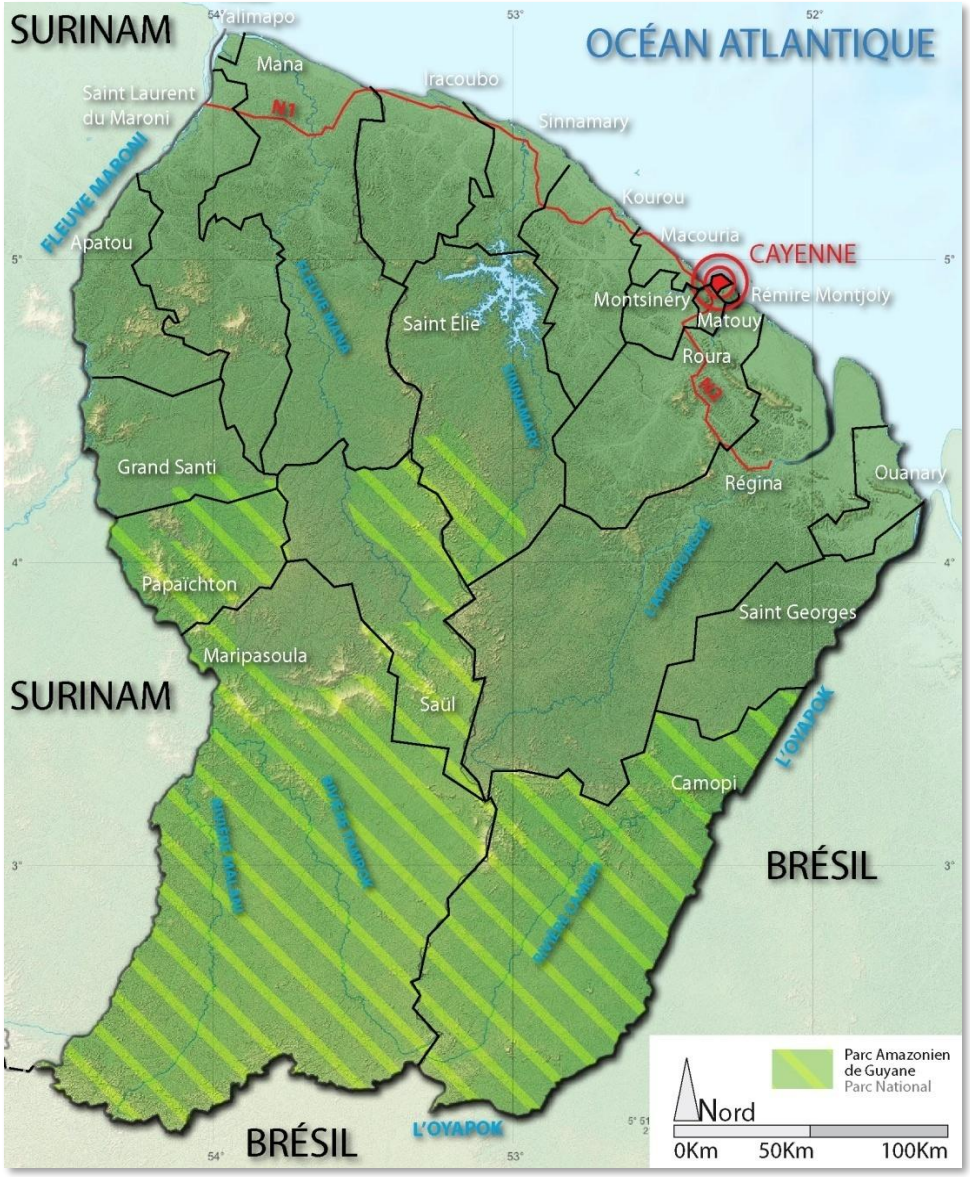
Hors de la frange littorale, la Guyane se caractérise par une surface forestière qui atteint **96% de sa superficie**, soit 80 000 km2. En rapport au plus grand massif forestier de Métropole, la forêt des Landes, qui est en l'occurrence le plus grand massif boisé d'Europe continentale, la forêt guyanaise est 8 fois plus grande. C'est donc ici que se trouve la plus grande forêt d'Europe.

Cette **forêt primaire équatoriale à très haut niveau de biodiversité** est une des plus riches et surtout des moins fragmentée au monde. Territoire des superlatifs, la Guyane qui repésente 15% de la surface de la Métropole, réprésente aussi **50% de la biodiversité française**.

Cette richesse biologique s'explique surtout par **une densité de population très faible de 1.88 habitants / Km2**, la plus faibe des départements français, contre une moyenne de 97 habitants /Km2 en Métropole, laissant place à une **nature « monumentale » et « exhubérante ».**

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.2. A L'ÉCHELLE DE LA GUYANE



Le territoire Guyannais est limité par l'océan Atlantique au Nord, le fleuve Maroni qui marque la limite Ouest avec le Surinam et l'Oyapok, formant la limite Est et Sud avec le Brésil. La Guyane est divisée en **22 communes** dont la taille et la densité varient énormément.

Cayenne, **capitale de la Guyane**, est la commune de plus petite superficie avec 23.60 Km2 contre Maripasoula, 18 360 Km2, qui est la plus grande commune de France. Pour autant, la majeure partie de la population se concentre sur la côte. Sur la frange littorale, repésentant 10% de la surface, la densité monte à 19 hab/Km2, toute fois inférieure à la moyenne nationnale. Cayenne est à part. Le **quart de la population** de Guyane se trouve dans les limites de la capitale qui ne représente que 0.03% du territoire, pour une densité urbaine de **2725 hab/Km2**.

Hormis quelques villes (Rémire, Kourou…) et villages, le reste de la surface est occupé par une **forêt tropicale primaire, forêt humide très ancienne**. Celle-ci se développe pourtant sur un des **sols les plus pauvres du monde**, terre pauvre en matière organique, minérale et surtout très acide. De plus le sol n'est formé que d'une mince couche se trouvant sur **latérite**, pierre rouge riche en hydroxyde de fer provenant de l'altération des roches sous les climats tropicaux. Néanmoins, la ***terra preta*** des incas, même région géographique, même géologie, est une terre amendée avec du charbon qui a démontré qu'il est possible de la transformer ce sols ingrats en un des **sols agronomiques les plus fertiles**.

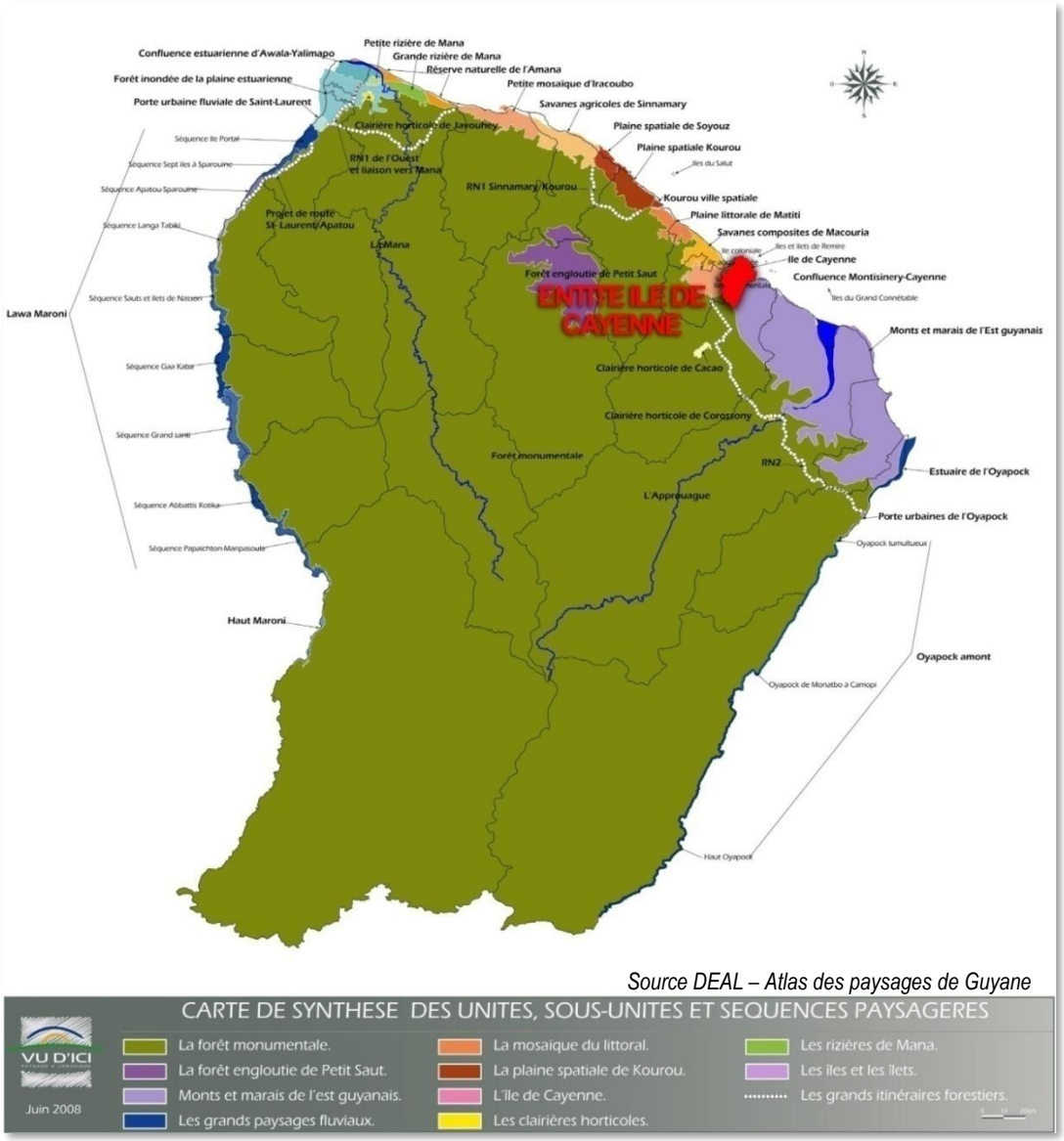
Cette forêt « monumentale » est protégée, le **Parc National Amazonien de Guyane** s'étend par exemple sur la moitié intérieure Sud sur 33 915 Km2 (surface de la Belgique), soit 40.5% du territoire. 5 500 espèces végétales ont été répertoriées en Guyane, dont plus d'un millier d'arbres, 700 espèces d'oiseaux, 177 espèces de mammifères, plus de 500 espèces de poissons dont 45 % lui sont endémiques et 109 espèces d'amphibiens. Les micro-organismes seraient bien plus nombreux encore : 29 % des plantes, 55 % des vertébrés supérieurs (mammifères, oiseaux, poissons...) et jusqu'à 92 % des insectes de France.

Les menaces qui pèsent sur cet écosystème fragile sont la fragmentation par les routes, qui reste très limitée comparativement aux autres forêts d'Amérique du Sud, les impacts immédiats et différés du barrage de Petit-saut d'EDF, de l'orpaillage (opération Anaconda en Guyane), d'une chasse chaotique et du braconnage facilités par la création de nombreuses pistes et l'apparition des quads. L'exploitation forestière reste modérée en raison du manque de route, du climat et du relief.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.2.1. *Macro-entité paysagère*

Ces **différences très marquées** entre la frange littorale « habitée » et l'intérieur « sauvage » apportent des paysages eux aussi différenciés. Le paysage résulte en effet de l'action (ou la non intervention) de l'homme sur un territoire.



Source DEAL – Atlas des paysages de Guyane

Pour cela, il est facilement compréhensible que la frange littorale est divisée en une **variété d'entités paysagères** tandis que l'intérieur de la Guyane, presque non occupée, ne forme qu'**une seule entité gigantesque nommée « forêt monumentale »** (source Atlas des paysages de Guyane).

Cayenne est inféodée à son « île » est fait l'objet dans l'atlas d'**une entité à part entière** :

« L'île de Cayenne constitue un site d'ancrage privilégié qui, par sa configuration géomorphologique, combine naturellement presque toutes les caractéristiques des paysages guyanais. En cela l'île de Cayenne est un véritable kaléidoscope des composantes paysagères guyanaises. »

On y retrouve ainsi :

- *Un **littoral**, rythmé par le passage de la mangrove, riche de sa diversité qui va des plages sableuses aux falaises rocheuses.*
- *Des **monts boisés remarquables** qui constituent des repères paysagers identifiables à leur silhouette et des sanctuaires naturels donnant un aperçu de la biodiversité forestière amazonienne. Ils constituent par ailleurs des points de vues intéressants sur l'île et son littoral.*
- *Des **marais et criques** qui ouvrent l'espace sur de larges perspectives. Ils portent la marque de l'époque coloniale par les canaux de drainage et de communication qui y ont été creusés.*
- *Des **paysages urbains** qui reflètent l'histoire, le contraste et les métissages des peuples guyanais et qui, dans leur structure ou leur anarchie, s'étendent rapidement sur le territoire de l'île. Ils tendent à perdre de leur qualité notamment en ce qui concerne les espaces publics*
- *Des **infrastructures** qui, par leur déplacement et leur changement d'échelle, modifient sensiblement la perception des paysages de l'île en retournant complètement le sens de lecture et le fonctionnement des strates urbaines. »*

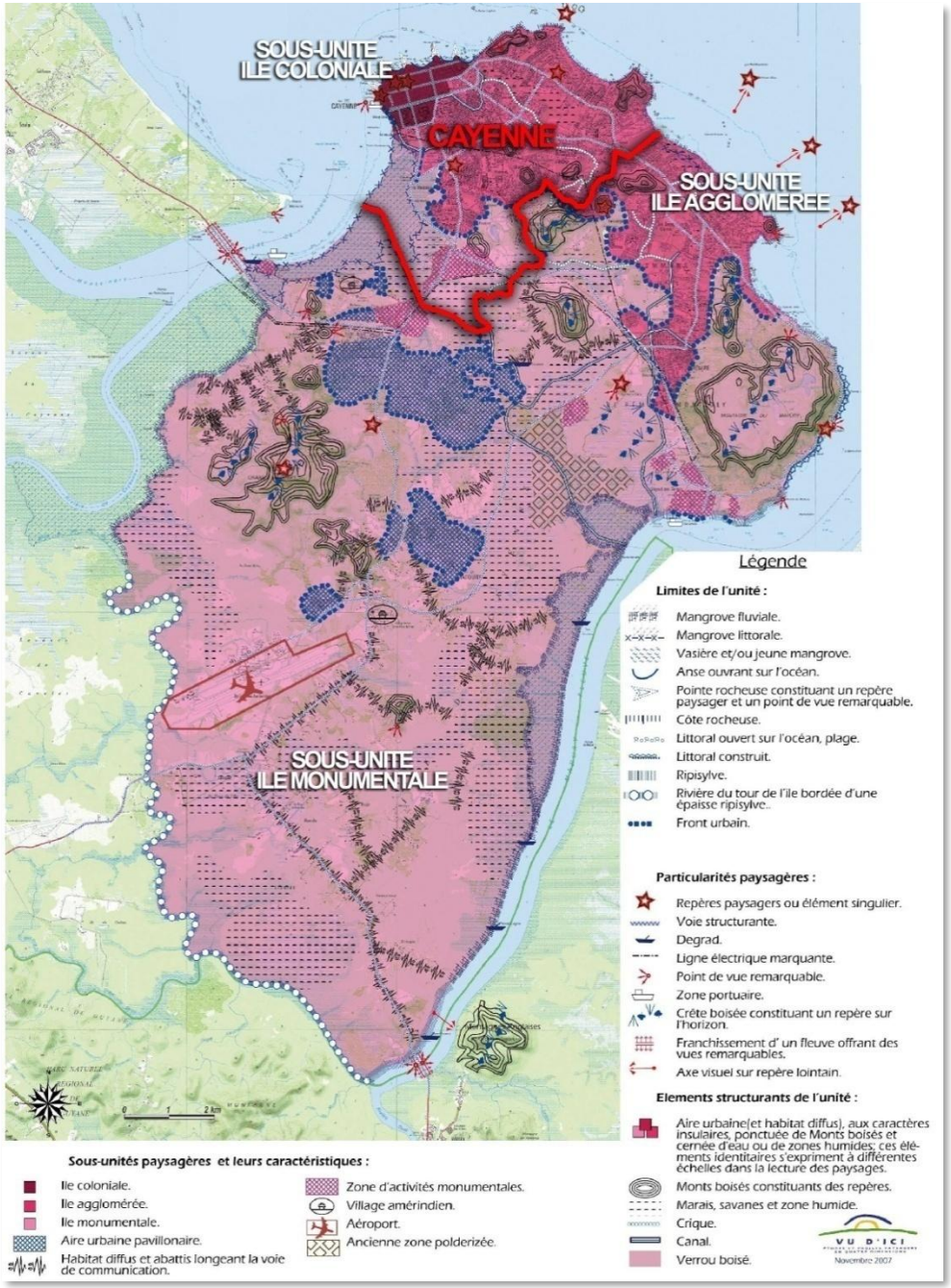
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.3. A L'ÉCHELLE DE L'ÎLE DE CAYENNE



L'ile de Cayenne se compose de 3 villes : Cayenne, Remire Montjoly et Matoury qui comptent parmi **les 5 cités les plus peuplées de Guyane**. Cette « **presqu'île** » est délimitée par l'Atlantique au Nord, la rivière de Cayenne au Nord Ouest et le Mahury à l'Est. En Partie intérieure Ouest, c'est la rivière du Tour de l'île qui en est la limite en constituant une **ceinture fluviale**, la crique fouillée, bien que plus modeste, joue aussi ce rôle. En périphérie et toujours au sein de cette île de Cayenne plus « urbaine » se trouvent des **espaces naturels**, à noter la présence du **Parc Naturel Régional de Guyane Secteur Est** au contact de la presqu'île, de l'autre côté du Mahury.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



Source DEAL – Atlas des paysages de Guyane

« Il y a donc, sur l'île de Cayenne, un petit morceau de chaque paysage de la Guyane, mais le déséquilibre croissant entre les paysages urbains et naturels, si étroitement liés sur cet espace contraint, pose la question de la perte progressive de ces identités qui peuvent pourtant amener la population urbaine à appréhender la richesse des paysages guyanais. »

Aussi, la presqu'île de Cayenne constitue une **exception géologique** de la côte amazonienne : elle est l'un des rares affleurements rocheux entre l'estuaire de l'Amazone et celui de l'Orénoque. Ponctuée de **plages de sable et de monts rocailleux**, elle offre des **paysages remarquables** caractérisés par une nature démonstrative et adaptée. Elle constitue donc un point de " rupture " entre l'Est et l'Ouest du littoral Guyanais, **un point de repère original qui émerge du littoral boisé**.

L'île de Cayenne est constituée de 3 sous-entités paysagères :

- L'**ile coloniale** représentée par le centre ville historique de la ville
- L'**île agglomérée** formée des développements urbains de ce centre ville. Cette sous-entité est en progression rapide au dépend de la sous-entité suivante.
- L'**île monumentale** en référence à la « forêt monumentale », espace à dominante naturelle majoraitement présente sur la commune de Matoury dès à présent.

A noter la présence de l'aéroport sur la commune de Matoury ainsi que de larges « aires urbaines pavilonnaires ». Aussi, des « zones d'activités monumentales » se retrouvent plus largement sur Cayenne et Remire Monjoly.

Les informations à retenir de ces sous-entités, sont que **l'espace urbain gagne rapidement sur les espaces naturels** avec comme point de départ le centre ville historique de Cayenne. Sur son territoire presque totalement urbanisé, la ville de Cayenne ne dispose plus que de quelques espaces sauvages, ce qui renforce leur importance. Le territoire en ce lieu urbanisé est donc **confronté à des pressions sur l'environnement naturel** qui la protège de la banalisation des paysage et doit confèrer à la ville son **caractère propre**.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

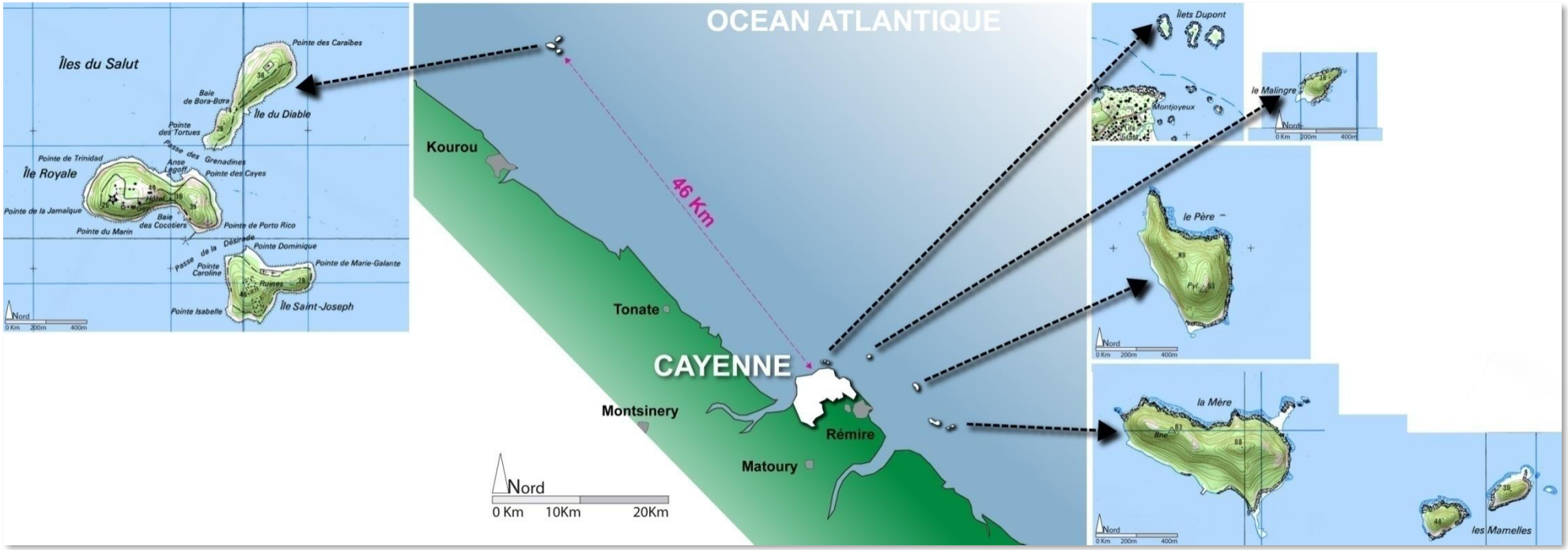
3. UN TERRITOIRE SENSIBLE

3.1. TERRITOIRE

Le territoire de Cayenne ne se limite pas à son aire continentale, il est complémenté d'un **chapelet de roches affleurantes** très proches de la côte qui marquent son paysage littoral. Mais, ce sont aussi **les îles et les îlets** qui forment le territoire restreint et pourtant étendu de la commune. Toutes ces îles sont des **espaces naturels de premier ordre**, elles ne sont pas habitées, exception faite pour l'île Royale et l'île Saint Joseph faisant partie des îles du Salut, se situant face à Kourou, à 46Km de la ville.

- Les **îles du Salut** sont riches d'un patrimoine (inscrit et classé) issu du bagne, ce sont dorénavant des lieux touristiques visités. L'ile du Diable (ou île de Dreyfus) n'est pas accessible, des gendarmes habitent sur l'île Royale et des touristes peuvent y séjourner, des légionaires sont en poste sur l'île Saint Joseph et un sentier permet de la découvrir.
- En ce qui concerne les **îlets de Remire** (la Mère, le Père, le Malingre et les Mamelles), seul l'îlet la Mère surnommé l'île aux singes (samaïris) face à Roura se visite, elle fait d'ailleurs partie avec les Mamelles, du PNR de Guyane Secteur Est.
- Les **îlets Dupont** sont quant à eux compris dans la ZNIEFF des côtes rocheuses et monts littoraux de l'Île de Cayenne.

Ces espaces insulaires sont des zones naturelles remarquables, réservoirs de biodiversité, qui **animent le paysage littoral de Cayenne,** cassant la monotonie de la ligne d'horizon océanique.



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



Le paysage insulaire joue sur l'imaginaire, évoque le voyage, le depaysement, l'aventure... Dans tous les cas, les îles marquent toujours un bout du monde. Ici, l'Île Royale.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



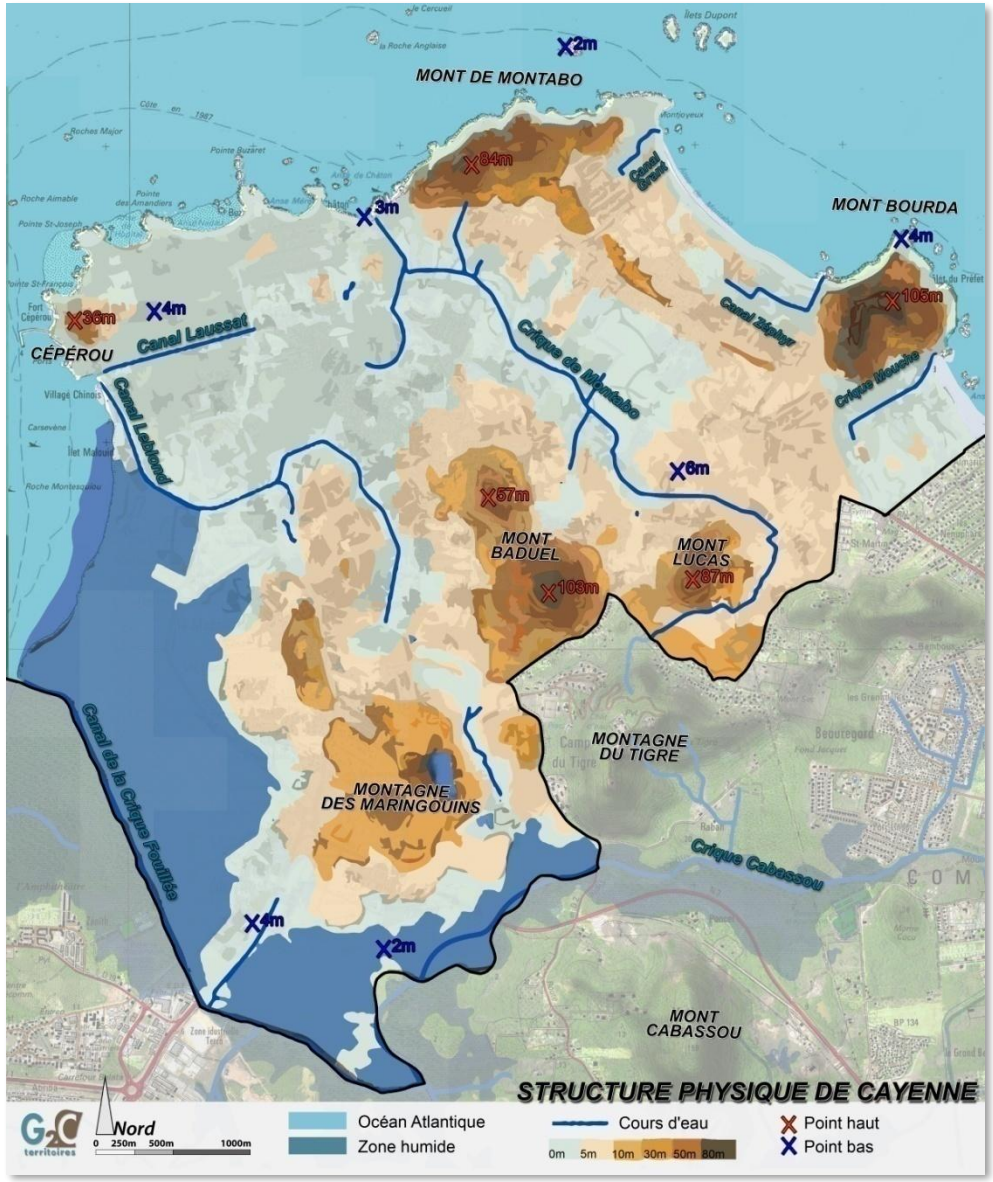
Les Îles du Salut, l'enfer du bagne par le passé, le paradis des touristes aujourd'hui. Vues du paysage magnifique et de l'ancien hopital, patrimoine classé de l'île Royale et geôle du bagne su l'Île Saint Joseph



Vue sur les Îles de Remire depuis l'anse de Bourda

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.2. STRUCTURE PHYSIQUE DE CAYENNE



La ville de Cayenne est bordée par **12Km de côtes Atlantique**, sans compter les multiples îles. Cette partie du littoral constitué de l'île de Cayenne (front de mer de Cayenne et Rémire) est très repérable car les différents monts présents uniquement en ce point **émergent du paysage plat de la bande cotière**.

Le territoire de Cayenne est un **plateau littoral** de faible altitude marqué par **6 monts** représentant les points hauts et **4 cours d'eau majeurs** faissant office de point bas avec les zones humides inféodées.

Ces **zones humides** se situent sur la frange Sud et Sud-Est de la ville, en lien avec le Canal de la Crique Fouillée qui marque la limite Sud de Cayenne.

L'altitude maximale est de 105m au Mont Bourda tandis que l'altitude minimale est de 0m, le niveau de l'eau qui borde la ville. Les monts de Montabo, Bourda et Cépérou se trouvent sur la côte, leurs reliefs plongent littéralement dans l'océan. Les monts Lucas, Baduel et la Montagne des Maringouins se situent plus au Sud et s'alignent au bord de la limite Est avec Rémire. Ces monts généralement boisés pour tout ou partie sont très présents dans le paysage globalement plat de Cayenne, ils forment des **fonds de perspectives puissants qui affirment l'identité du territoire**.

Les cours d'eau se divisent en **criques et en canaux**, ces derniers témoignant de l'action de l'Homme sur les cours d'eau naturels. L'eau est partie intégrante du territoire de Cayenne, qui en zone équatoriale subit une **saison des pluies d'environ 6 mois** de Décembre à Juillet où les précipitations s'avèrent en moyenne plus de 5 fois supérieure à celles de la Métropole avec **3674 mm/an**. De plus, ces pluies prennent souvent la forme d'épisodes courts et violents. Pour cela, le territoire doit permettre une évacuation de ces eaux, par infiltration ou ruisselement. Les espaces en eaux jouant un **rôle tampon** sont donc d'une importance primordiale sur ce territoire, largement urbanisé où l'**imperméabilisation des sols est une problématique forte**. De plus, ces cours d'eau et milieux humides participent à la **diversification du paysage** et renforcent encore une fois l'identité du territoire. Les Canaux Leblond et Laussat prennent une **forme maitrisée** tandis que le Canal de la Crique Fouillée et la crique de Montabo offrent un **aspect plus sauvage**.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



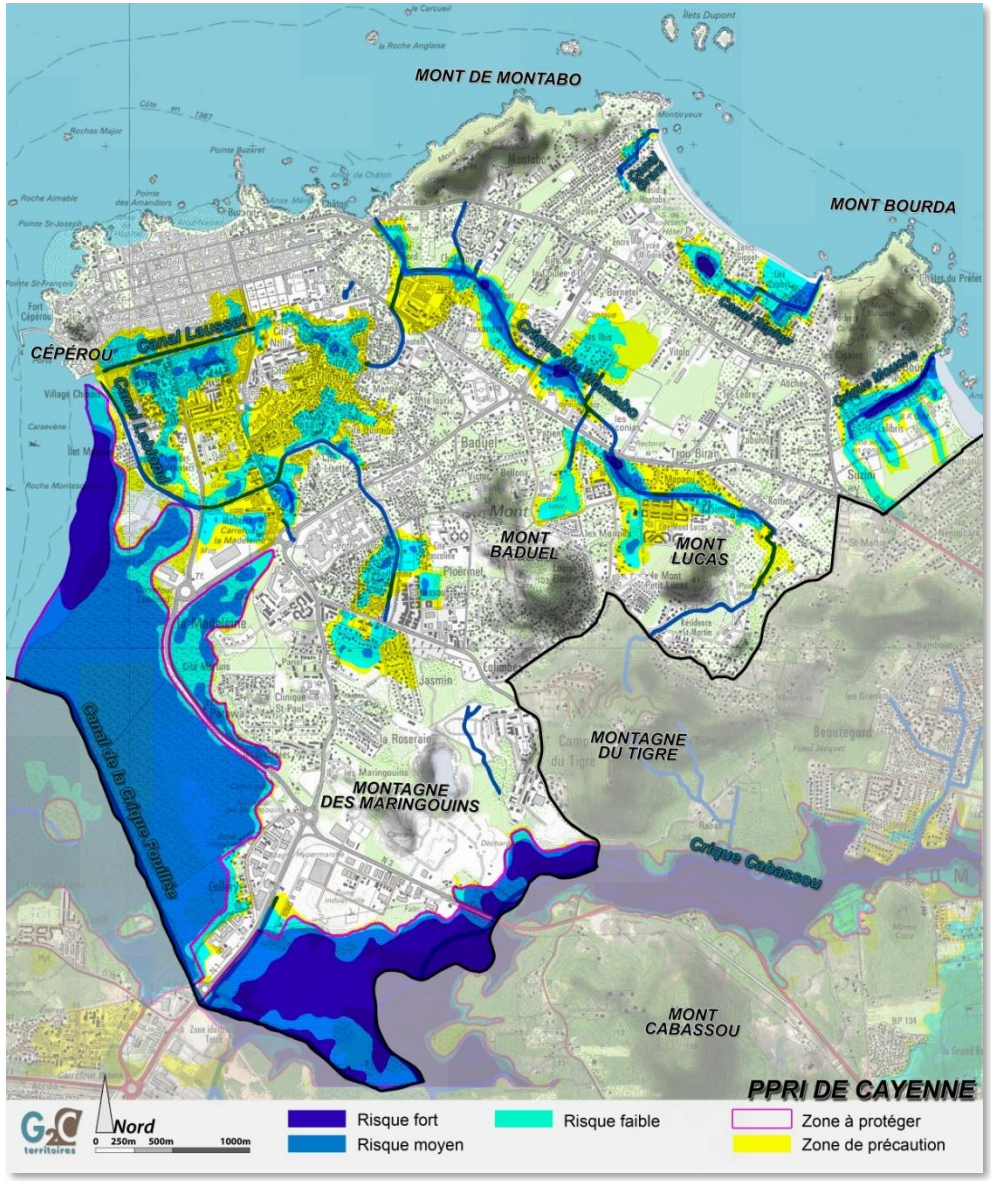
Vue depuis le Mont Cépérou du Mont de Montabo et du Mont Baduel, puissants reliefs boisés émergant élégament du paysage



Vue de la Crique de Montabo et image ancienne du Canal de la Crique Fouillée, paysages plus sauvages que celui du Canal Laussat plus ordonné et urbain

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.3. LES ZONES À RISQUES



3.3.1. *Plan de Prévention du Risque Inondation*

Les cours d'eau sont soumis au régime des pluies équatoriales et les **phénomènes de débordement du lit mineur vers le lit majeur sont naturels**. Mais, avec la pression urbaine, imperméabilisation constante et urbanisation au bord des cours d'eau, ce phénomène devient un risque. La topographie généralement très plane de Cayenne ne favorise pas l'écoulement, les **champs de débordement sont d'autant plus importants** et de larges zones sont concernées par ce risque ayant différents niveaux d'aléas :

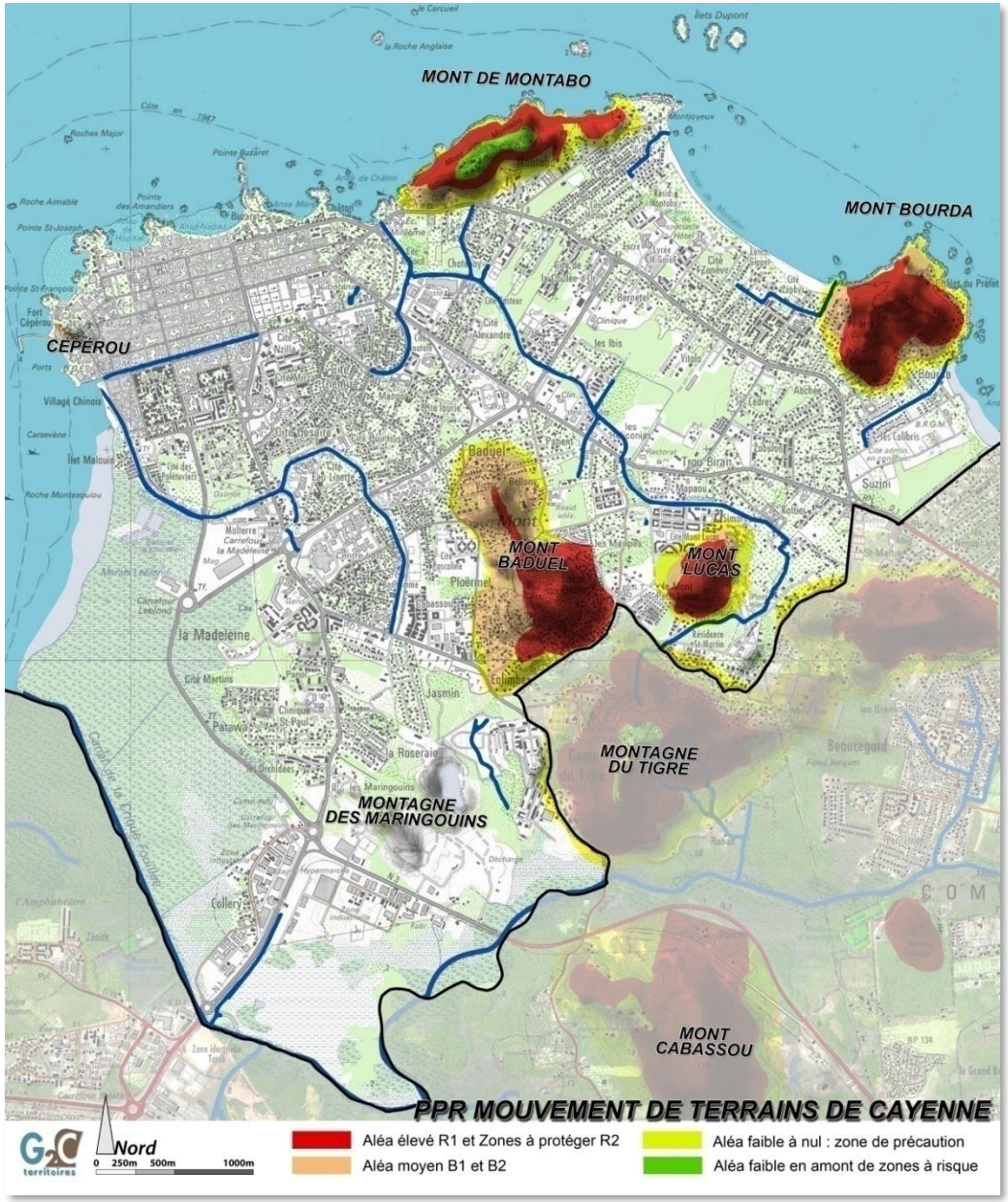
- **Risque fort et zone à protéger** : zones pour laquelle l'aléa est tel qu'il ne peut être admis de nouvelles constructions ou installations, sauf exception.
- **Risque moyen** : zone pour laquelle l'aléa peut exceptionnellement être considéré comme acceptable pour admettre certaines occupations et utilisations du sol limitées et sous réserve toutefois de prescriptions spéciales.
- **Risque faible** et zone de précaution : aléa acceptable pour admettre certaines occupations et utilisations du sol sous réserve de prescriptions spéciales.

Les zones les plus problématiques sont celles où des **constructions se sont préalablement implantées**, notamment celles sur les petits cours d'eau proches du littoral Nord-Est, le Canal Grant, le Canal Zéphyr et la Crique Mouche, où le niveau de terrains est très proche de celui de l'océan. Aussi des **zones habitées à risques moyens** se retrouvent au Sud du Canal Laussat, au niveau de la Cité Thémire, de la Cité des Palétuviers et de la Cité Bonhomme.

Les autres espaces à risques élevés ou moyens semblent exempts de constructions, hormis l'**habitat illicite qui se développe souvent en périphérie urbaine**, nouveaux quartiers spontanés dans les marais de Collery, par exemple.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.3.2. Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrains



Les points bas représentent une problématique du fait du risque d'inondation tandis que les **points hauts sont soumis au risque naturel de mouvement de terrain**. En effet, les plus grands monts de la ville sont concernés, de manière moindre pour Cépérou mais les Monts Baduel, Lucas, Bourda et de Montabo se voit concernés par des aléas de risque forts :

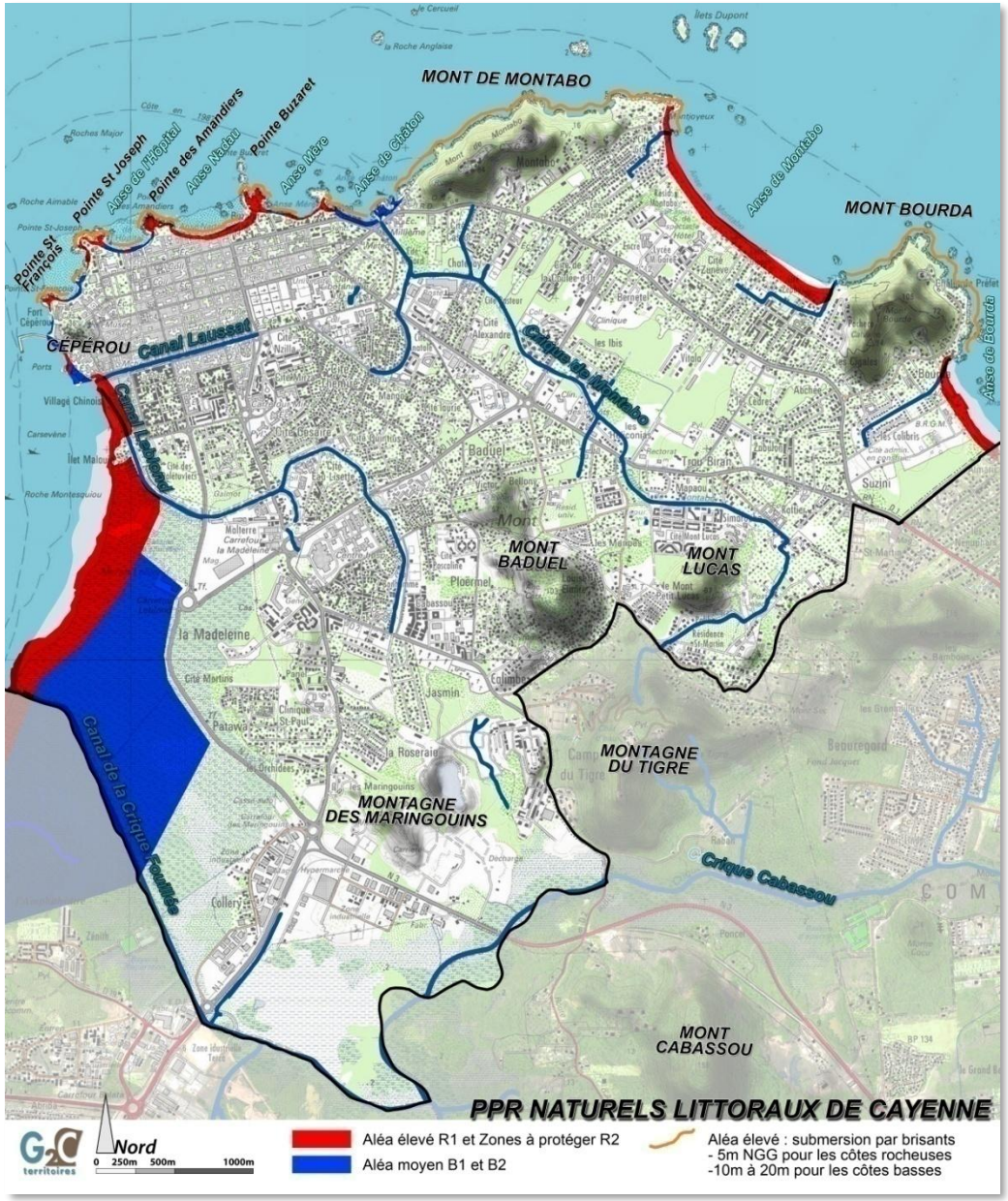
- **Zones d'aléa élevé et zones à protéger** : Inconstructibles sauf exceptions.
- **Zones d'aléa moyen et d'aléa faible à nul** : constructibles avec prescriptions.
- **Zones d'aléa faible en amont des zones à risque** : constructibles avec maitrise des rejets d'eau.

Un certain nombre de **constructions se trouvent en zone d'aléa de risque élevé**, au niveau de la frange Est du Mont Bourda et notamment le versant Est et Sud du Mont Baduel où se situe l'ensemble du quartier Louise Elmire (*cf. photo ci-dessous*).



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.3.1. Plan de Prévention des Risques Naturels littoraux



Les risques naturels littoraux traduisent le **recul à adopter pour se protéger des phénomènes de submersion** qui varient en fonction du type de côte, rocheuse ou basse, et des protections en place :

- **Zones d'aléa élevé et zones à protéger** : inconstructibles sauf exception
- **Zones d'aléa moyen à faible** : constructibles avec prescriptions

Ce Plan de Prévention des Risques Littoraux semblent être bien respecté, sauf au niveau de la partie Ouest du village Chinois et de l'Îlet Malouin.



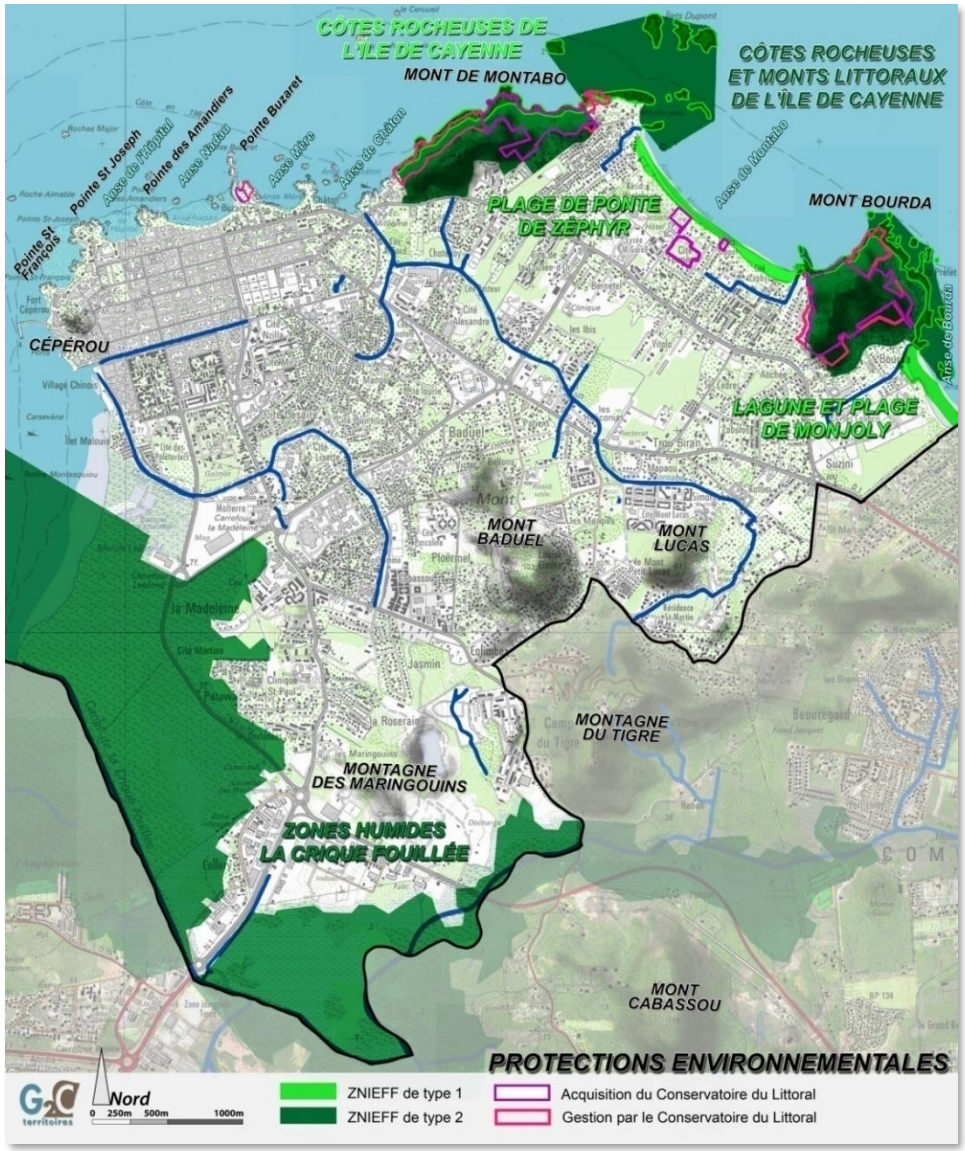
Construction proches du rivage mais protégées, au niveau de l'Anse Mère

En conclusion, ces zones à risques non constructibles (à la fois inondables, soumises aux mouvements de terrains où aux risques littoraux) sont donc des **espaces préservés de l'occupation humaine qui forment des milieux biologiques variés et ecologiquement riches.**

Aussi ces zones « libres », lorsqu'elles ne sont pas valorisées, sont souvent occupés par de l'habitat spontané, malgré les risques, que ces populations défavorisées ne connaissent probablement pas. Ce sont donc des **espaces à surveiller, à valoriser et dont les ressources sont à protéger**.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.4. LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES



3.4.1. Les ZNIEFF

5 Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques, Floristiques et Faunistiques prennent à Cayenne, témoignant ainsi de la biodiversité encore présente sur le territoire de la capitale.

A. ZNIEFF DE TYPE 1 : PLAGE DE PONTE DE ZÉPHYR - FR030030017

7 espèces déterminantes – 8.18 ha

Cette ZNIEFF de type I couvre la plage de l'Anse de Montabo, communément appelée Plage de Zéphyr. Cette côte sableuse de 1.4km de long située entre la colline de Montabo et le mont Bourda constitue **un site de ponte pour quatre espèces de tortues marines** : Tortue luth (Dermochelys coriacea), Tortue olivâtre (Lepidochelys olivacea) et plus rarement Tortue imbriquée (Eretmochelys imbricata) et Tortue verte (Chelonia mydas). Le site revêt **d'une importance internationale pour les tortues Luth, puisque 40% de l'effectif mondial des femelles vient pondre sur les plages guyanaises**, notamment sur les plages de l'île de Cayenne.


Tortue luth (Dermochelys coriacea)

L'arrière-plage est colonisée par une **végétation herbacée basse typique** de ces milieux sableux en front de mer. On y retrouve notamment, Ipomoea pes-caprae, Canavalia rosea et Cyperus ligularis. Une partie de la flore est également **exogène** avec de nombreux Cocotiers (Cocos nucifera) et Amandiers pays (Terminalia catappa), plantés et naturalisés sur ce milieu.La plage accueille les **limicoles nord américains ou locaux** comme le Bécasseau sanderling, le Tournepierre à collier et le Pluvier d'Azara. Les **oiseaux charognards** comme l'Urubu noir (Coragyps atratus), la Frégate superbe (Fregata magnificens) ou plus rarement les Labbes (Stercorarius spp.) profitent des laisses et des poissons rejetés par la mer.

Le site revêt de plus une **importance pédagogique** puisqu'il se situe au coeur de l'agglomération de Cayenne. La saison des pontes est donc l'occasion de sensibiliser les Guyanais à la fragilité de ces reptiles imposants. Cependant, **la fréquentation croissante** de la plage et **les lumières de la ville** constituent un dérangement non négligeable pour la tranquillité des tortues.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

B. ZNIEFF DE TYPE 1 : LAGUNE ET PLAGE DE MONTJOLY - FR030120011

28 espèces déterminantes – 86.12 ha

La ZNIEFF des Lagunes et de la Plage de Monjoly (type I) se situe en bord de mer entre le Mont Bourda et Montravel.En dehors de la plage de Montjoly, elle est principalement constituée d'une lagune (Salines de Montjoly) d'une longueur d'environ 2 kilomètres et d'une largeur variant de quelques dizaines de mètres à 250 mètres, s'étendant ainsi sur environ 35 ha entre deux cordons dunaires.

Le site révèle **un intérêt paysager remarquable en présentant une succession des divers paysages du rivage guyanais**. Cette ZNIEFF présente en effet une association remarquable de milieux liés aux rivages de Guyane : plages et dunes récentes à végétation herbacée, fourrés arbustifs et forêt xéro-mésophile sur cordon dunaire, mangroves, lagune, marais à végétation herbacée.

Du bord de l'océan vers l'intérieur, on suit ainsi **un gradient croissant d'hydromorphie et décroissant de salinité**. Les sols évoluent avec un enrichissement en matière organique, passant d'un substrat totalement minéral (sable) à une tourbe acide (pégasse) sur laquelle se développe les marais.

Sur les plages et les dunes, la **végétation rampante** est caractérisée par un petit nombre d'espèces, pantropicales pour la plupart. Leur croissance rapide leur confère un important pouvoir colonisateur, permettant la **fixation presque immédiate des cordons sableux**. Citons principalement des Fabacées : Ipomoea pes-caprae et Ipomoea stolonifera, Canavalia maritima, Centrosoma brasilianum, Vigna luteola. Un autre **groupement herbacé mais non rampant** peut également y être observé, avec pour espèce patrimoniale : Crudia tomentosa.

Cette formation herbacée évolue en contrebas du cordon dunaire vers un faciès de **fourrés arbustifs de 2 à 4 mètres de haut**, transitoire avec la formation arborée. Les espèces les plus communes sont Hibiscus tiliaceus, l'amandier pays (Terminalia catappa), Machaerium lunatum, Muellera frutescens, Lugwigia octovalvis, Stigmaphyllon bannisteroïdes, Cordia curassavica, Cratavea tapia, et le prunier zicaque (Chrysobalanus icaco). Dodonaea viscosa, présent également dans ce groupement, est un petit arbuste peu commun sur le littoral guyanais. En lisière avec la végétation forestière, on trouve de **grands Cactus cierges** (Cereus hexagonus) caracactéristiques.



Milieu dunaire à Ipomea pes-caprae

Le cordon dunaire est récent et **la forêt xéro-mésophile** y est donc **pauvre en espèce**. La voûte relativement basse (15 à 25 mètres) est dominée par le courbaril (Hymenaea courbaril) pouvant atteindre ici 25 mètres de haut, le bois encens (Protium heptaphyllum) formant par endroit un peuplement monospécifique, le Palmier awara (Astrocaryum vulgare), Parinari campestris, Tapirira guianensis, Anacardium occidentale, Terminalia lucida, Buchenavia tetraphylla, Eugenia wullschlaegeliana, Myrsine guianensis, Dalbergia ecastaphyllum.

La strate moyenne est envahie par Phenakospermum guianensis aux feuilles semblables à celles du bananier, et dans une moindre mesure par Coccoloba latifolia, le Palmier maripa (Attalea maripa), et le boulet de canon (Couroupita guianensis).

Cet ensemble de végétation marécageuse et côtière est donc remarquable, avec la présence entre autres des Cactus cierges (Cereus hexagonus), et d'une forêt basse caractéristique des cordons dunaires. De plus, les cordons littoraux sableux étant rares en Guyane, les formations basses sur sables sont souvent relictuelles.

La Plage de Montjoly constitue le **site de ponte pour les Tortues marines** le plus important pour l'île de Cayenne. Malgré son enclavement dans l'agglomération de l'île de Cayenne, la lagune et la mangrove à Palétuviers rouges abritent toujours quelques mammifères remarquables comme la Loutre géante (Pteronura brasiliensis), la Loutre néotropicale (Lontra longicaudis), mais aussi quelques chauves-souris ripicoles comme Rhynchonycteris naso et Noctilio leporinus.

En outre, les évolutions dynamiques du trait de côte provoquent actuellement une forte érosion de la plage conduisant à une diminution notable de la surface naturelle de cette ZNIEFF. Des projets d'aménagement existent en vue de régulariser le fonctionnement hydrologique, afin de trouver un équilibre écologique tout en limitant les risques d'inondation.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

C. ZNIEFF DE TYPE 1 : CÔTES ROCHEUSES DE L'ÎLE DE CAYENNE

15 espèces déterminantes – 33.86 ha

La ZNIEFF "Côtes rocheuses de l'Île de Cayenne" (type I) couvre le pourtour littoral rocheux de l'île de Cayenne.Ces affleurements littoraux constituent **l'une des rares avancées rocheuses et collines forestières sur la côte, émergences du bouclier guyanais.** Présents sur les sites de Montabo, Bourda, Montravel et au pied du Mont Mahury, ils constituent ainsi **une entité géomorphologique exceptionnelle au niveau du Plateau des Guyanes. C'est un élément prépondérant dans la structuration paysagère de l'Île de Cayenne dont l'intérêt remarquable tient également des panoramas qu'elle offre.**

D'un point de vue géologique, ce relief est constitué de **roches cristallines et métamorphiques**.

En bord de mer, une **végétation saxicole de rochers assure une transition broussailleuse avec la forêt des monts qui surplombent l'océan**. Cette façade maritime porte en effet **les seuls groupements végétaux sur rochers de bord de mer en Guyane, avec les îlets de Rémire**. De nombreuses espèces herbacées sont installées dans les fissures et anfractuosités. La physionomie de cette formation est marquée par la liane rampante Philodendron acutatum qui recouvre également les arbustes et Furcraea foetida aux énormes rosettes de feuilles dressées, épineuses et charnues.

La **faune marine** fréquentant ces côtes rocheuses est remarquable. On peut citer notamment le Lamentin (Trichechus manatus) et la Tortue verte (Chelonia mydas).

Il faut souligner le rôle joué pour l'accueil des **oiseaux migrateurs nord-américains**, les **limicoles** trouvant sur les rochers des reposoirs à marée haute.

La ZNIEFF inclut donc l'ensemble des îlots rocheux, qui font face aux différents monts littoraux de Cayenne (Montabo, Bourda, Montravel et Mahury) et les limites autour de chacun de ses îlots suivent la limite des plus basses eaux.De même, les côtes rocheuses au pied des monts sont incluses, depuis le niveau des plus basses eaux de l'océan Atlantique jusqu'à la limite d'affleurement terrestre de la roche.


Tortue verte - Chelonia mydas


Lamentin - Trichechus manatus


Philodendron - Philodendron acutatum

D. ZNIEFF DE TYPE 2 : ZONES HUMIDES DE LA CRIQUE FOUILLÉE

29 espèces détreminantes – 2046.12 ha

La ZNIEFF de type II «Zones humides de la crique Fouillée » est vouée à valoriser un **réseau de zones humides important** pour l'île de Cayenne.

La mangrove Leblond à l'ouest est un espace naturel majoritairement constitué d'habitats patrimoniaux, formé de zones humides des **marais intérieurs et marécages boisés** (marais sub-littoraux, marais d'arrière mangrove, végétation à hydrophytes fixée). Elle se prolonge vers le sud-est par **un réseau de criques et canaux allant de la rivière Cayenne au fleuve Mahury**, créant un **corridor écologique aquatique au coeur de l'île de Cayenne**.

Ce corridor abrite des **espèces déterminantes**, notamment la Buse buson, typique des mangroves du plateau des Guyanes, le Caïman à

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

lunettes, Caiman crocodilus, les serpents Eunectes deschauenseei, l'anaconda à taches sombres et Thamnodynastes pallidus, le Cerf des palétuviers et la chauve-souris Pteronotus parnelli.

Cette crique et ses zones inondées connexes (marais de Cabassou, canal et pripris de Beauregard, partie basse du Canal nord-sud) sont **classées inondables dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation**. La crique Fouillée, qui possède deux sens d'écoulement en fonction des marées et des saisons, collecte une partie des eaux pluviales des zones urbanisées, notamment via la crique Cabassou et les autres canaux de drainage. Elle joue donc **un rôle de tampon** vis à vis des inondations en redistribuant l'eau dans les marais adjacents.

Aux extrémités de la crique, on trouve deux zones de **mangrove** à palétuviers blancs (Avicenia germinans), typique des embouchures des fleuves. Les Rhizophora racemosa et Rhizophora mangle sont aussi bien implantés à mesure que l'on s'éloigne des fleuves. En bordure de la mangrove, quelques patchs de **forêt marécageuse** à Euterpe oleracea et Symphonia globulifera persistent. En arrière de la mangrove se développe un cortège de **plantes halophiles** typique des **marais saumâtres sub-littoraux**. Il est composé d'herbacées (Typha domingensis, Eleocharis geniculata), de fougères (Acrostichum aureum, Blechnum serrulatum) et de **plantes aquatiques flottantes** dans les zones d'eau ouverte (Eichornia crassipes, Azolla caroliniana). Plus au centre de l'Île de Cayenne, les **marais intérieurs herbacés** à Eleocharis mutata et **marais arbustifs** à Montrichardia arborescens dominent la plaine inondable.

Une dizaine de **plantes déterminantes** sont connues de ce secteur, parmi lesquelles certaines sont particulièrement liées à ces habitats humides : Crinum erubescens (Amaryllidaceae), Sesbania exasperata (Fabaceae), Vanilla palmarum (Orchidaceae), Cissus spinosa (Vitacdeae).Paspalum delicatum (Poaceae) collecté dans les pripris Cabassou n'est connu en Guyane que de cette localité ainsi que celle de Rochambeau.

Par la présence d'**habitats attractifs** (fleuve, vasière, mangrove, et marais), cette ZNIEFF abrite un cortège d'**oiseaux typiques du littoral** de nombreuses **espèces rares d'Ardéidés et de rapaces protégés**, en particulier la Buse buson (Buteogallus aequinoctialis). La zone de vasière proprement dite peut accueillir aux mêmes époques des limicoles nord-américains migrateurs comme le Grand chevalier (Tringa melanoleuca) ou le Bécasseau semipalmé (Calidris pusilla), et des espèces locales comme l'Ibis rouge (Eudocimus ruber) ou la Spatule rosée (Platalea ajaja), utilisant ce biotope à la fois comme **site d'alimentation et zone de repos/dortoir**. Les marais herbacés abritent entre autres le Donacobe à miroir (Donacobius atricapilla) mais aussi des limicoles comme l'Echasse américaine (Himatopus mexicanus).

Ces habitats patrimoniaux sont des milieux humides très sensibles aux pollutions d'origines anthropiques (hydrocarbures, déchets, rejets sauvages). Ils sont actuellement menacés par l'extension de l'agglomération cayennaise.



Caïman à lunettes, anaconda à taches sombres, échasse américaine, buse buson, cerf des palétuviers et ibis rouge : espèces présentes dans les zones humides de la Crique Fouillée

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

E. ZNIEFF DE TYPE 2 : ZONES ROCHEUSES ET MONTS LITTORAUX DE L'ÎLE DE CAYENNE

35 espèces détreminantes – 1189.34 ha

La ZNIEFF des Côtes rocheuses et Monts littoraux de l'île de Cayenne (Type II) est une ZNIEFF éclatée en **plusieurs sous-ensembles**. Chaque sous-ensemble correspond à **une colline rocheuse littorale qui constitue une entité géomorphologique exceptionnelle au niveau du Plateau des Guyanes**. Cet ensemble, constitué par les collines de Montabo, du Mont Bourda, de Montravel et le Mont Mahury, témoigne de l'avancée jusqu'au littoral du socle précambrien, qui confère aux rivages guyanais leur particularité dans la région nord-est du continent sud-américain. Il offre notamment des **côtes rocheuses et des paysages forestiers collinaires originaux en front d'océan**. C'est un élément prépondérant dans la structuration paysagère de l'Île de Cayenne dont l'intérêt remarquable tient également des panoramas qu'elle offre. D'un point de vue géologique, ce relief est constitué de roches cristallines et métamorphiques.

D'un point de vue avifaunistique, le Mont Mahury, au même titre que les autres monts de l'Île de Cayenne, constitue un **lieu de transit et d'hivernage pour des passereaux migrateurs d'Amérique du Nord** comme le Tangara Vermillon (Piranga rubra).

Les façades maritimes de la Colline de Montabo, du Mont Bourda et des îlets de Rémire portent les **seuls groupements végétaux sur rochers de bord de mer en Guyane**. Les avancées rocheuses sont couvertes partiellement d'une végétation saxicole dont la physionomie est marquée par Philodendron acutatum et Furcraea foetida, le Choca vert.

Colline de Bourda

Le massif forestier de la colline de Bourda d'une trentaine d'hectares, est constitué d'une **vieille forêt secondaire** dont l'origine remonte aux déboisements du XVIIIème et début XIXème siècle. Cette ancienne déforestation a sans aucun doute entraîné un appauvrissement de la flore, mais sa composition actuelle reste riche et complexe, et **des essences de forêt primaire peuvent même encore s'y retrouver**.

On y trouve une forêt assez haute de terre ferme, qui présente cependant une variation de faciès selon la topographie, l'exposition aux vents et les stades de régénérations forestières. Ainsi, les versants abrités et les moins pentus présentent encore des arbres de grand diamètre, au fût élancé et un sous-bois assez clair. Par contre, les versants les plus exposés, en front d'océan, correspondant également aux pentes les plus fortes, montrent un boisement de voûte moins élevée, avec des arbres de plus faible diamètre, et un sous-bois beaucoup plus encombré. Les secteurs les plus perturbés sont riches en lianes. Ponctuellement, la face Nord du mont, la plus exposée aux vents dominants, est couverte de **petites cambrouzes à graminées**, monospécifiques et extrêmement denses.Sur le pourtour du massif, en bord de mer, une **végétation saxicole** de rochers assure **une transition broussailleuse avec la forêt**.

S'il n'existe pas d'espèces endémiques recensées, il faut noter néanmoins la présence de **plusieurs espèces remarquables** : Cornutia pubescens est un arbuste rupicole aux longues inflorescences lilas en grappes dressées, qui n'est connu par ailleurs en Guyane que de la Colline de Montabo voisine. On peut noter également Guettarda macrantha qui n'est certes pas une espèce rare mais dont la plupart des échantillons connus en Guyane ont été récoltés de ce mont.

Bien que de taille modeste, ce mont offre une variété d'habitats qui entretient une faune d'autant plus riche qu'il existe des échanges avec les milieux voisins : notamment pour la faune marine fréquentant les côtes rocheuses tels que le Lamentin (Trichechus manatus) et la Tortue verte (Chelonia mydas).

Le massif forestier en lui-même se révèle relativement pauvre : la disparition de la continuité forestière entre les différents monts de l'Île de Cayenne, a entrainé une perte de richesse dans le peuplement. Ce massif joue un rôle également dans le maintien et la diffusion d'une avifaune en milieu urbain, augmentant la richesse des espèces susceptibles d'être observées sur l'Île de Cayenne.



Choca vert,Tangara Vermillon,Cornutia pubescens

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Colline de Montabo

Le massif forestier de la colline Montabo correspond à une **vieille forêt secondaire** qui présente toutefois un **intérêt floristique**, notamment avec l'**habitat de forêt littorale** sur rochers à Coussapoa asperifolia, Ficus amazonica et Spondias mombin, le prunier mombin. S'il n'existe pas d'espèces endémiques recensées, il faut noter néanmoins la présence de **plusieurs espèces remarquables** : Cornutia pubescens est un arbuste rupicole aux longues inflorescences lilas en grappes dressées, qui n'est connu par ailleurs en Guyane que du Mont Bourda voisin. On peut noter également Cocoloba uvifera (le "raisin de mer") qui n'est certes pas une espèce rare mais dont la plupart des échantillons connus en Guyane ont été récoltés de ce mont. Enfin, Palmorchis pabstii est une orchidée connue du massif forestier intérieur et retrouvée de manière surprenante et remarquable sur cette colline de Montabo.

En période de reproduction, environ **300 aigrettes** : Grande Aigrette (Egretta alba), Aigrette neigeuse (Egretta thula), Aigrette tricolore (Egretta tricolor) et Aigrette bleue (Egretta caerulea) et une **centaine de Héron garde-bœuf** (Bubulcus ibis) nidifient sur deux des trois îlets Dupont.

Avec le Mont Bourda et Montravel, cette **colline constitue un espace forestier de première importance dans le tissu urbain en continuelle extension et densification**. Il faut noter l'existence de deux routes qui mènent au plateau sommital de la colline, ce dernier ayant été urbanisé et recevant des installations radar du Centre Spatial. Une grande partie de la colline reste cependant inaccessible en raison de son inscription dans l'**enceinte forestière de l'ONF**, du niveau de sécurité maintenu sur le site du CSG et de son versant abrupt en front de mer. Enfin, une partie de la colline de Montabo appartient au Conservatoire du Littoral qui y réalise des aménagements pour l'accueil du public.


Prunier mombin


Raisin de mer


Héron garde-bœuf

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.4.2. *Le conservatoire du littoral*

Depuis plus de 30 ans, le Conservatoire du littoral a pour mission de préserver définitivement des sites naturels le long des rivages de métropole et d'outre-mer.

Malgré la présence d'espaces encore vierges**, le littoral guyanais est par endroit très convoité pour l'urbanisation** et l'agriculture. Afin de mener à bien sa mission, le conservatoire acquiert des espaces naturels qu'il donne ensuite en gestion aux collectivités locales et aux usagers qui les entretiennent. Certains sont aménagés pour l'accueil des promeneurs.

On dénombre 14 sites du Conservatoire du littoral en Guyane, dont 6 sur Cayenne :

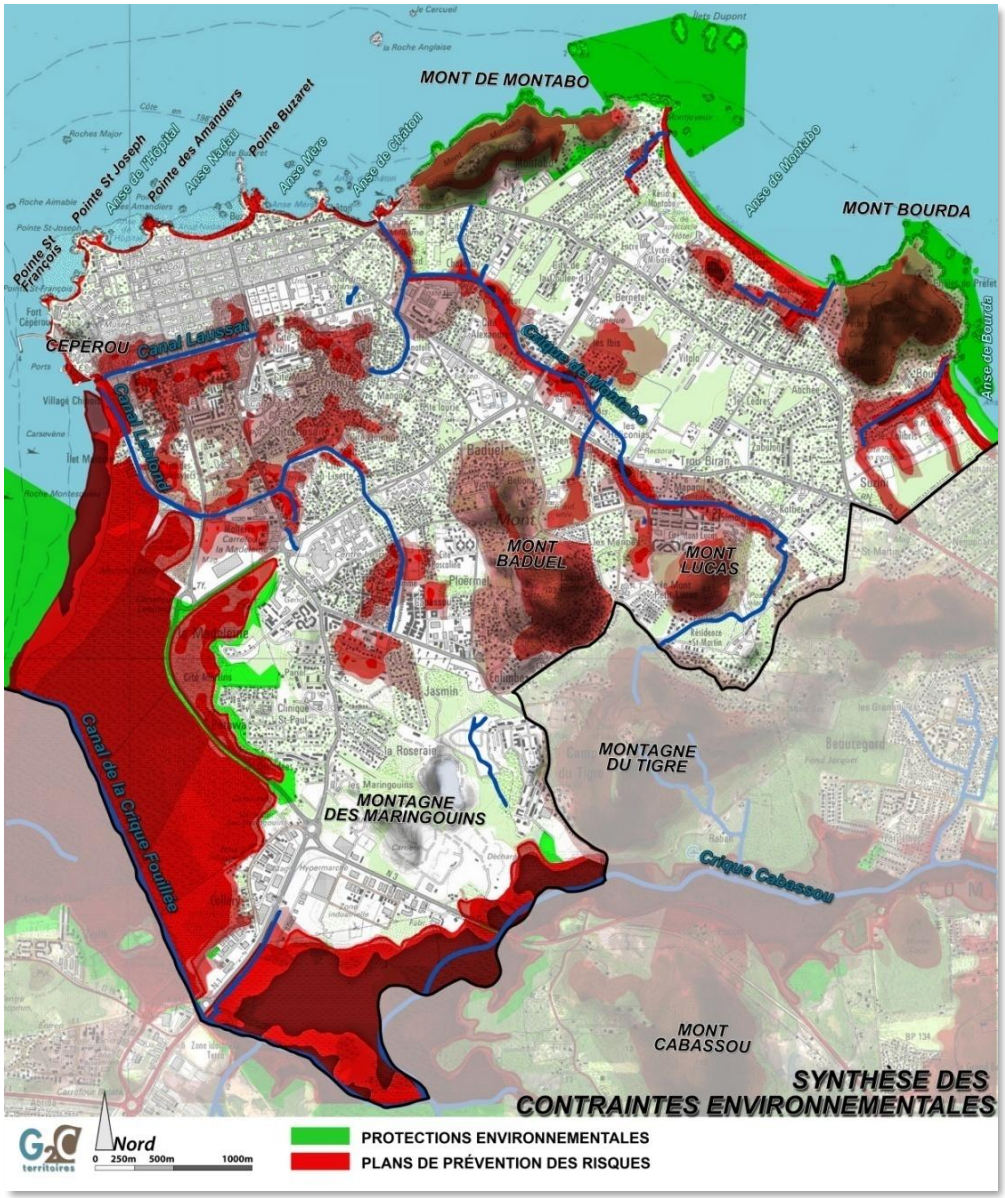
- les îlets de Rémire (la Mère, le Père et les Mammelles)
- Montabo (sentier pédestre)
- Bourda (sentier pédestre)
- Pointe Buzaré
- Anse Montabo
- Îles du Salut (musée du bagne)



Le sentier de la Colline Montabo, espace acquis et aménagé par le Conservatoire du Littoral. Vues des aménagements, du paysage et d'un panneau d'information

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.5. UN TERRITOIRE SOUMIS AUX CONTRAINTES DE SON ENVIRONNEMENT



Les arrêtés de catastrophes naturelles expriment malheuresement la réalité des risques auxquels la ville de Cayenne est confrontée :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le J.O. du
Inondations et coulées de boue	29/05/1991	30/05/1991	12/08/1991	14/09/1991
Inondations et coulées de boue	16/03/1996	16/03/1996	03/10/1996	17/10/1996
Inondations et coulées de boue	25/08/1996	26/08/1996	23/12/1996	09/01/1997

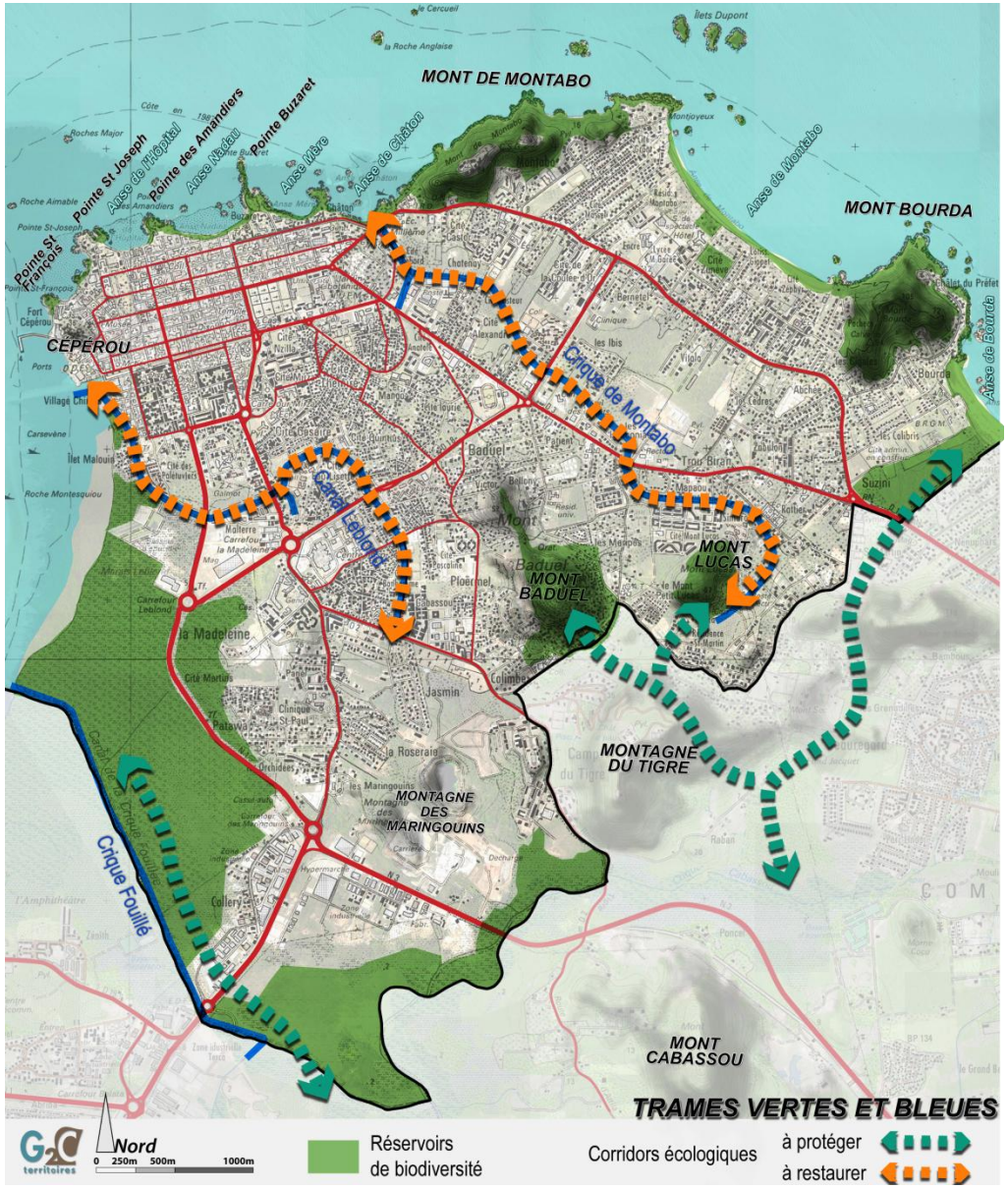
La carte ci-contre compile les contraintes liées aux risques naturels et aux protections environnementales. Une large partie du territoire de la ville est concernée, espaces naturels, mais aussi bâtis, posant un problème de sécurité pour les populations habitant en zone d'aléas. **Les surfaces restantes, non soumises aux riques sont presque entièrement urbanisées**, il n'y a plus de grands espaces libres, seuls restent des opportunités de tailles réduites, les **dents creuses** en centre ville sont un exemple.

La synthèse des contraintes environnementales pose clairement la **problématique du développement futur de Cayenne** qui ne dispose plus de nouveaux espaces constructibles de grande envergure. « **Construire la ville sur la ville** » en augmentant la densité et donc les hauteurs semblent être la solution de bon sens. Par les opérations de rénovation urbaine, la ville de Cayenne a déjà engagé cette **démarche ambitieuse, complexe et dorénavant nécessaire**.

De plus, les protections environnementales comme les contraintes de risques, qui se chevauchent par endroit (Mont de Montabo, Mont Bourda, plages, zones humide de la Crique Fouillée), **pérennisent les derniers espaces naturels de Cayenne**. Il est maintenant temps de les **valoriser à leur juste valeur**, à la manière du travail du Conservatoire du Littoral, afin que ces espaces parfois délaissés en proie à l'établissement d'habitats spontanés deviennent des « **parcs urbains extensifs** » fréquentables et fréquentés.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.6. TRAMES VERTES ET BLEUES : DES LIENS AU TRAVERS DE L'ESPACE URBAIN



Suite aux engagements du Grenelle de l'Environnement de 2008, les P.L.U. se doivent de rendre compte des trames vertes et bleues. Ces corridors biologiques sont **minces et complexes** sur le territoire de la ville de Cayenne du fait du taux d'urbanisation. Cependant, des **corridors biologiques existent toujours** et il est désormais temps de les valoriser afin de « retisser les liens qui unissent la Forêt Monumentale aux secteurs urbains de Cayenne ». A Cayenne, le **rôle des trames vertes et bleues est déterminant**. Non seulement dans la stratégie écologique de **mise en réseau des espaces naturels fragmentés** de la ville, mais aussi dans le **renforcement de l'identité paysagère** .

La commune accueille des milieux sensibles bénéficiant au cas par cas d'une reconnaissance au titre des ZNIEFF ou d'une identification en « espaces à haute valeur patrimoniale » au SAR. Ces sites participent au développement de la biodiversité locale par la diversité des biotopes qu'ils offrent, justifiant ainsi leur préservation.

Plusieurs corridors biologiques sont aujourd'hui indispensables au maintien de la faune et de la flore endémiques et d'intérêt international. Il s'agit en particulier des corridors écologiques d'importance régionale identifiés au SAR valant de SRCE :

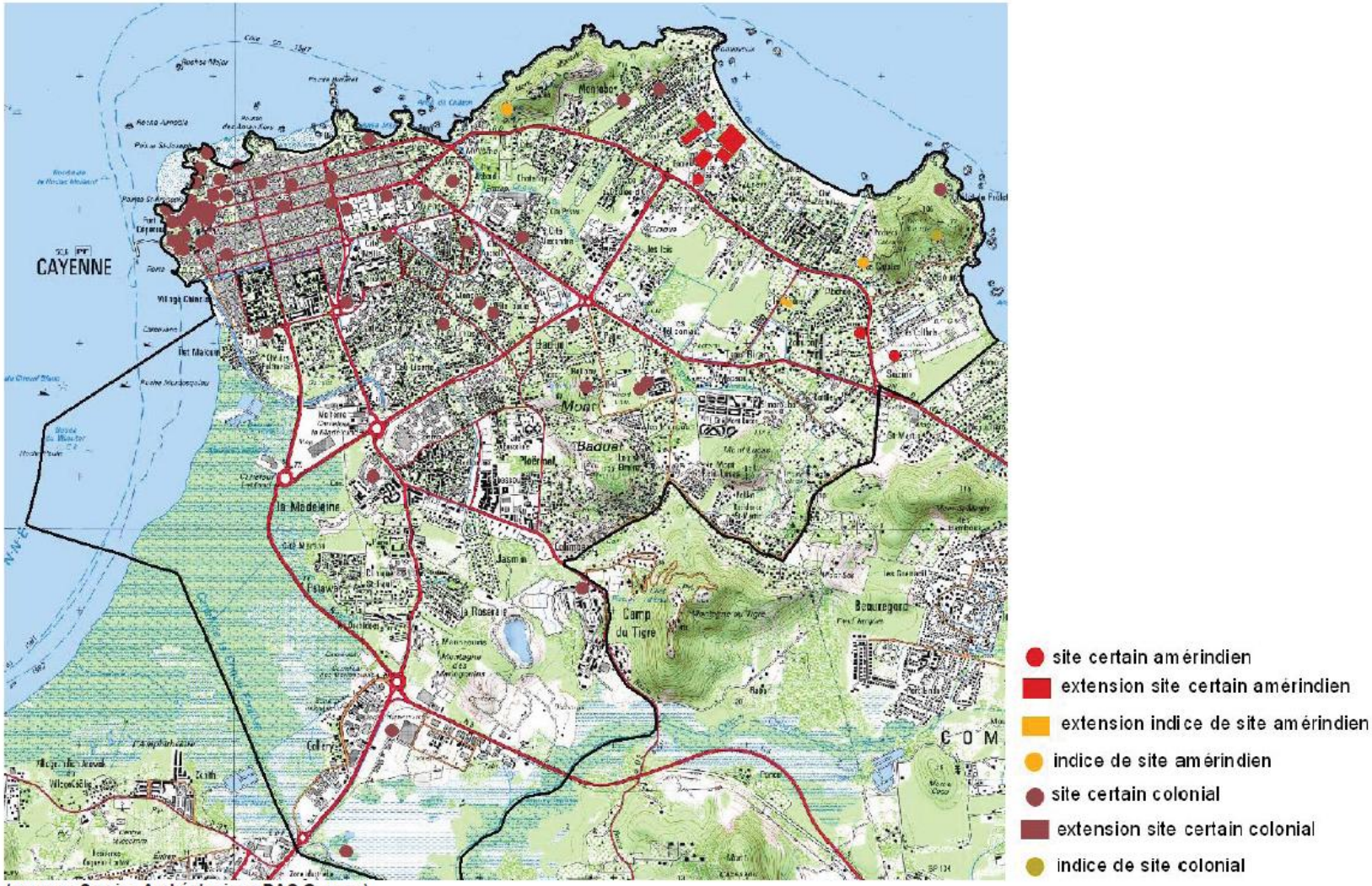
- **Le corridor de la crique fouillé :** la Crique Fouillé et ses milieux humides contribuent au déplacement des espèces dépendantes des milieux aquatiques de la Mangrove Leblond en direction des zones humides internationales de Matoury ;
- **Le corridor des trois monts :** les milieux boisés des Mont Baduel et de Mont Lucas forment une continuité de qualité sur l'île de Cayenne. Ces milieux permettent le maintien d'une biodiversité en zone urbaine en assurant des échanges génétiques avec le Mont Cabossou et Morne Coco.

Deux corridors écologiques aquatiques parcourent également le territoire, les corridors formés du **canal Leblond et de la crique de Montabo**. En raison de la proximité de l'urbanisation ces derniers sont particulièrement exposés aux pressions anthropiques. La reconquête de la qualité des eaux et la mise à l'écart des activités humaines dans les années à venir sont des enjeux pour les années à venir.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.7. LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

La commune de Cayenne est constituée d'un patrimoine archéologique dense, provenant de son histoire. Ces sites archéologiques devront alors être protégés et valorisés afin de les conserver dans le temps.



(source : Service Archéologique DAC Guyane)

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.8. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Au regard de la dimension de la ville de Cayenne, les **risques technologiques sur le territoire peuvent être considérés comme faible**, d'autant plus que le territoire est en zone de sismicité très faible (niveau 1) ne menaçant pas les installations classées. Celles-ci sont listées ci-dessous, à noter qu'**aucune d'entre elles n'est classée SEVESO**. Par contre, des **transports de marchandises dangereuses** peuvent s'effectuer sur le territoire (*source Primnet*) :

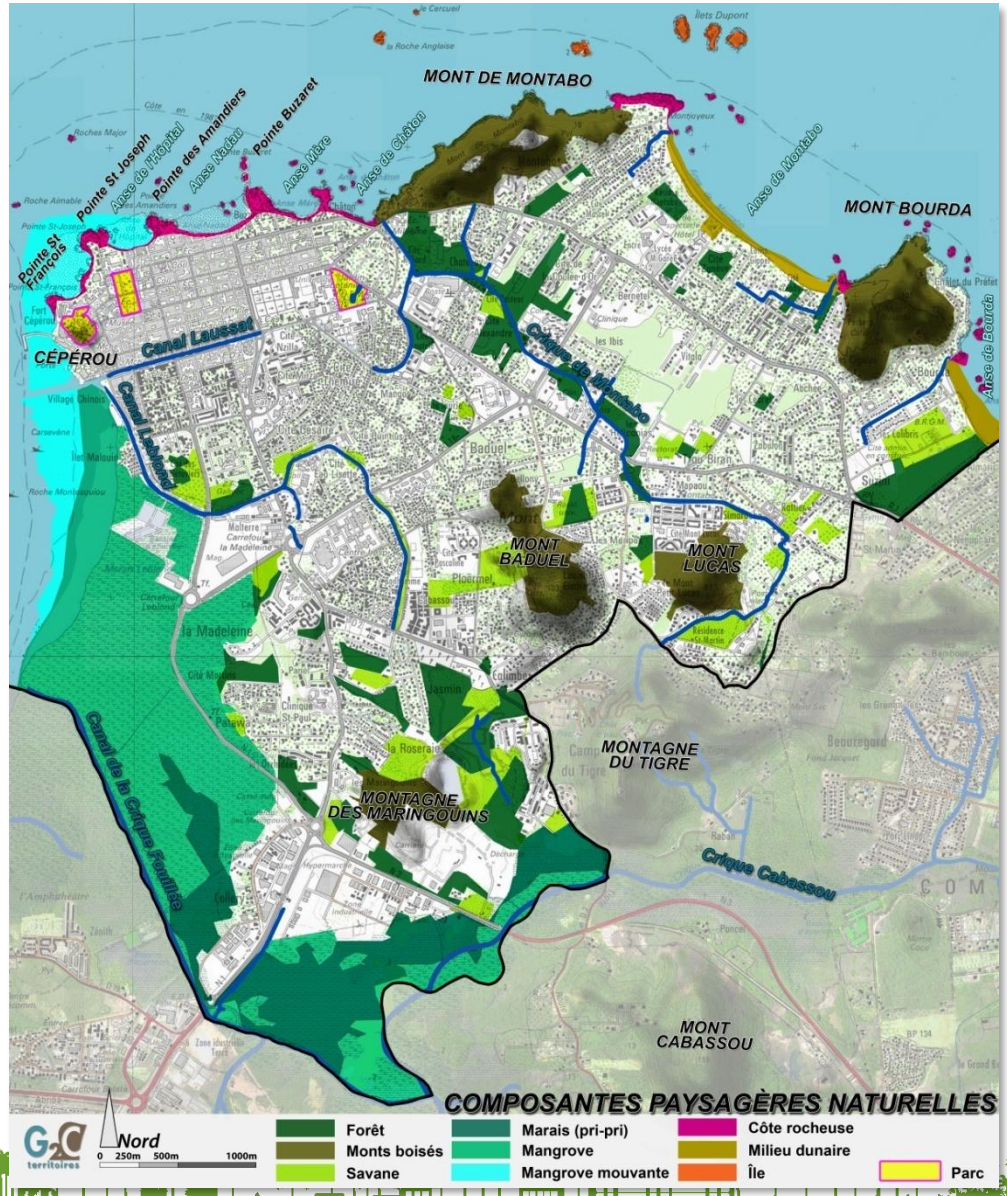
NOM ETABLISSEMENT	CODE POSTAL	COMMUNE	REGIME	REGIME SEVESO
ABCHEE et Fils	97300	CAYENNE	Autorisation	Non-Seveso
ANTOINE ABCHEE ET FILS	97322	CAYENNE	Enregistrement	Régime inconnu :
CENTRE HOSPITALIER GENERAL DE CAYENNE	97300	CAYENNE	Autorisation	Non-Seveso
COGUMER	97300	CAYENNE	Autorisation	Non-Seveso
GOVINDIN - décharge de Cayenne	97300	CAYENNE	Autorisation	Non-Seveso
EIFFAGE TP Enrobée (Ex Routière Guyanais)	97300	CAYENNE	Autorisation	Non-Seveso
GEANT CASINO (ex CORA - CHANG HING WING)	97300	CAYENNE	Autorisation	Non-Seveso
LFMP OR	97300	CAYENNE	Autorisation	Non-Seveso
CASSE MARSOLLE	97300	CAYENNE	Autorisation	Non-Seveso
Point Bois	97300	CAYENNE	Autorisation	Non-Seveso
SCC Maringouins centrale d'enrobées	97300	CAYENNE	Autorisation	Non-Seveso
SCC ' Maringouins'	97300	CAYENNE	Autorisation	Non-Seveso
SOFRIGU	97300	CAYENNE	Autorisation	Non-Seveso

Source MEDD

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4. LES PAYSAGES NATURELS

4.1. LES COMPOSANTES NATURELLES



En corrélant l'occupation des sols, le relief, l'hydrographie, les types de sols et de sous-sols, il est possible d'appréhender une segmentation du territoire en plusieurs parties, appelées **composantes paysagères**. Sur le terrain, ces composantes sont aussi perceptibles par la différence de leurs atmosphères, des ambiances et des ressentis qu'elles offrent. Elles permettent, par une approche sensible, de percevoir le fonctionnement du territoire, son identité, ses potentiels, ainsi que ses contraintes.

On remarque ainsi que la ville de Cayenne est constituée d'une **variété étonnante de composantes** en rapport à la petite surperficie de son territoire ainsi qu'au taux d'urbanisation. Cayenne est structurée par **10 composantes paysagères naturelles** qui repésentent des **fragments de nature sauvage**, plus ou moins étendus et majoritairement morcelés :

Premièrement, les **composantes terrestres** ont été repérées : la **forêt** étant la composante naturelle la plus représentative du territoire Guyanais. Celle-ci est différenciée des **monts boisés** qui offrent des surfaces plus généreuses et sont très visibles dans le paysage global car en relief. Suite à cela se trouvent des **savanes** qui sont des milieux plus ouverts où l'arbre n'est pas dominant.

Deuxièmement, ce sont les composantes marquées par l'**eau permanente** : les **marais** sont liés à l'eau douce tandis que les **mangroves** sont inféodées à l'eau saumâtre. Une composante supplémentaire appelée **mangrove mouvante** a été ajoutée pour caractériser cette forêt de palétuviers sur vase mobile qui fait constamment évoluer le trait de côte.

Troisièmement, se retrouvent toutes les composantes liées à la **mer** : les **côtes rocheuses** si particulières sur ce littoral, les **milieux dunaires** qui comptent parmi les plus belles plages de la région, ainsi que les **îles** qui forment une composante plus ou moins éloignée tout à fait particulière.

Enfin en zone urbaine, non naturels mais verts, les **parcs** ont été ajoutés à ces composantes paysagères naturelles en tant que lieu apportant à la biodiversité et à la qualité de vie.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009





4.1.1. Forêt

La composante naturelle présente à Cayenne **la plus représentative de la Guyane** est sans aucun doute la forêt. Malgré l'immense surface de forêt qui compose le territoire de la Guyanne et qui occupait autrefois l'île de Cayenne, cette composante doit être valorisée en secteur urbain car fait **partie intégrante de l'identité paysagère locale**.

De plus, la forêt étant le stade « climax », c'est-à-dire l'**ultime développement végétal**, sa constitution prend énormément de temps, celui de la pousse des gigantesques arbres, augmentant sa valeur intrinsèque et le respect qu'on lui doit.

Dorénavant, sur le territoire de la ville de Cayenne, subsite **des bribes de forêts denses**, plus ou moins dégradées, à l'équilibre fragile, mais d'une **qualité éco-biologique qui reste exceptionnelle**. Dans l'histoire du développement de la ville, la forêt a été progressivement repoussée hors du territoire pour urbaniser, des fragments ont pourtant subsistés mais leur **faible superficie et leur morcellement appauvrissent petit à petit ces habitats naturels**. Une mise en réseau est nécessaire pour un brassage génétique des populations animales et végétales qui y sont « bloquées ».

Dans le paysage, la forêt matérialisée par l'arbre, est l'**élément vertical** et plus que tout autre : le lien entre le sous-sol et le ciel. Sorte d'usine biologique, la forêt rend de **nombreux services éco-systémiques** : filtration des eaux, des poussières de l'air, maintien des terres, rafraîchissement de l'air… autant de **bienfaits qui sont bienvenus en espace urbain**, sans parler du cadre de vie.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.1.2. Monts boisés

La forêt sur les monts, plus difficilement constructibles ou cultivables, est présente sous forme de **superficie plus grande d'un seul tenant**. Malheuresement, cette forêt en relief est elle aussi fragmentée, les **monts boisés étant de nos jours isolés les uns des autres**. Autrefois points de repère des navigateurs, ils sont des points de repères omniprésents au sein de la ville de Cayenne. Toujours en fond de perspectives, ils animent le paysage urbain et représente l'**identité paysagère propre de Cayenne.**



Présent en fond de perspective urbaine, le Mont Lucas vu de Ratier
En espace urbain ou côtier, les monts boisés sont de tous les paysages de Cayenne et en font l'image de marque : Mont Bourda vu de l'Anse de Montabo



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.1.3. Savane

Savane en bord de Route du Tigre



A la différence des forêts, les savanes forment une **composante naturelle ouverte**. Caractéristiques des arrières pays littoraux de Guyane, les savanes sont composées d'herbacées, d'arbustes et de quelques arbres clairsemés aux dimensions réduites. Ce milieu crée une **diversité paysagère**, une respiration verte bienvenue en zone urbaine. C'est aussi une composante écologique nécessaire à tout un cortège d'animaux et de plantes inféodés. La **richesse biologique** en ville allant de paire avec la diversité des habitats.



Savane à Saint-Martin

4.1.4. Marais

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Les marécages (ou pripris) situés en lien avec la Crique Fouillée à Cayenne ont un **rôle hydraulique capital**, en constituant un **réservoir tampon** au moment des grosses pluies. Milieu humide biologiquement riche, les marais sont **associés à des nuisances** et relayés en périphérie urbaine, ce sont des zones industrielles et des habitats illicites qui se trouvent en contact.



Marais de Collery et habitats illicites



Marais de Collery Ouest en lien avec la zone industrielle

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.1.5. Mangrove

Mangrove au niveau de la pointe Saint-Joseph





La mangrove est un écosystème forestier qui se développe dans les **zones de balancement des marées dans les régions littorales intertropicales**. Dans un premier temps quasiment monospécifique d'un point de vue végétal, la mangrove se constitue majoritairement de palétuviers (blancs puis rouges).

Cette forêt prend racine au niveau des **estuaires** où les vases charriées par les fleuves et les courants marins moins prononcés permettent à la mangrove de se stabiliser. Ainsi sur ces **secteurs stabilisés**, la persistance de cette forêt d'estuaire permet à d'autres espèces végétales de s'installer progressivement et à la faune de s'y développer : insectes, reptiles, oiseaux, mamifères…

L'ensemble forme donc une **masse végétale très dense** qui **ferme les vues** sur le littoral et sur les embouchures excepté au niveau des percées matérialisées par les dégrads ou les ports.

A Cayenne, ces mangroves stabilisées se situent au contact des marais au Sud et à l'Ouest de la ville, au niveau de l'embouchure de la Rivière Cayenne. Leur récent classement en ZNIEFF (voir chapitre des protections environnementales) témoigne de leur valeur écologique. **Milieux humides non valorisés** à l'image des marais, ces espaces très particuliers mériteraient d'être aménagé sous forme de **parc naturel extensif** pour être découverts de manière pédagogique.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.1.6. Mangrove mouvante

Cette mangrove a les mêmes caractéristiques que la précédente, seule sa localisation diffère. En effet, elle se situe **hors de l'embouchure de la rivière Cayenne** et se trouve devant la côte en mer, créant ainsi une **problématique paysagère forte**, les **vues du centre ville sur l'océan étant pour l'instant partiellement fermées**. Pour l'instant, car cette mangrove est très mobile et les cartes antérieures ne font pas état de sa présence. Cayenne, ville littorale, est donc **enserrée de forêt dense de palétuviers et ne profite plus de sa situation côtière**.



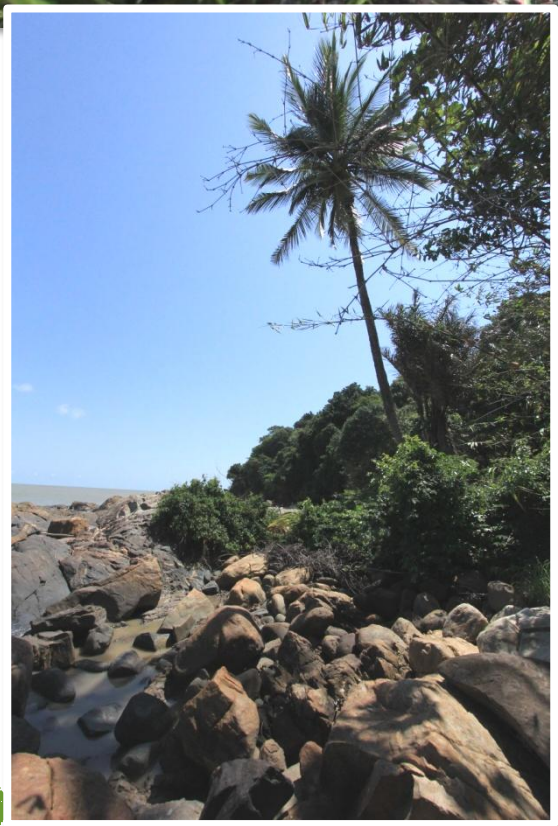
Mangrove Mouvante au Sud du Port de Cayenne- Septembre 2013



Mangrove Mouvante au Nord du centre historique de Cayenne - Septembre 2013

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009





4.1.7. Côte rocheuse

Le territoire de Cayenne fait état d'une **grande variété de paysages littoraux**. Les côtes rocheuses, comprenant aussi les monts littoraux représentent une **caractéristique propre à l'île de Cayenne**. Cette ligne minérale protectrice est généralement accompagnée dans ces zones les plus naturelles d'une strate végétale arbustive et arborée tout à fait typique de Cayenne. Les zones rocheuses sont en effet classées en partie en ZNIEFF.

Ces espaces côtiers favorisent cette fois les **vues cadrées sur l'océan Atlantique**. Ils représentent aussi un **point de contact unique entre la forêt et l'océan**, sous forme de falaises au niveau des monts de Montabo et Bourda, sans passer par les intermédiaires habituels que sont les vasières, les mangrouves ou les savanes.

La végétation est particulièrement **adaptée aux embruns et à l'absence de sol** sur cette base rocheuse : cypéracées, agaves et catus cierges très graphiques, philodendrons épiphytes qui colonisent les roches, palmiers Moucaya au port caractéristique ainsi que les fameux couroupitas, arbres à boulets de canon très présents sur cette côte

Soulignée par la ligne rocheuse, l'ensemble compose une mosaïque de textures végétales qui **cadrent des fenêtres en belvédère sur l'océan** où pointent les îlets de Rémire.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.1.8. Milieu dunaire

Entre les monts et les pointes rocheuses s'étirent de **vastes cordons dunaires** qui constituent de longues plages sableuses qui deviennent périodiquement des **zones de ponte** pour les tortues. Ces plages, **composante naturelle rare** dans la région, sont très prisées pour la baignade. Cadrées par les monts qui dessinent l'horizon, elles offrent une **vue panoramique sur l'océan**. La végétation caractéristique de l'arrière plage est tout d'abord un **tapis fleuri** composé d'ipomées, de haricots plage, d'indigo poilus… mais aussi de **cocotiers** qui ponctuent les vues, plus en arrière une **strate herbacée**, puis des **bosquets** couchés par le vent, au caractère pittoresque.



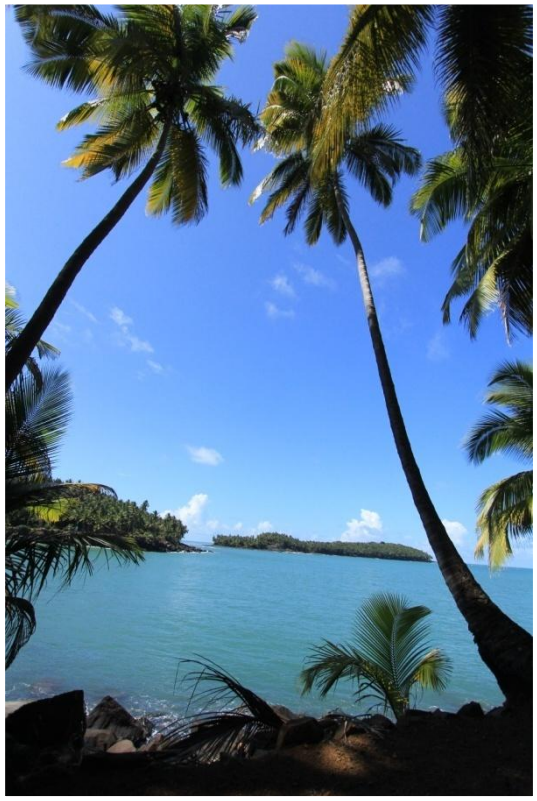
Plage de l'Anse Bourda



Arrière-plage de l'anse Bourda

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009





Ile Royale et Ile Saint-Joseph

4.1.9. Îles

Lorsque le b

Les îles forment de fait un **paysage à part**. Soit vues du continent où elles dynamisent la ligne d'horizon de l'océan et fixent un but psycologique, soit sur l'île où le paysage côtier est partout, avec ses **ouvertures panoramiques sur l'eau**, sa **végétation particulière**, sa **luminosité**, son **isolement**…

Le territoire de Cayenne est marqué par ses 11 îles:

- Marqué **historiquement** par les îles du Salut, qui face à Kourou ne sont pas visbles depuis la côte cayennaise.
- Marqué **dans son paysage littoral** par ses îles et îlets se situant plus ou moins loin du trait de côte : îlets Dupont à proximité directe, îlets la Mère et les Mamelles en limite de visibilité.
- Marqué **par la richesse de la faune et de la flore** qui s'y développe paisiblement, formant des écrins protégés de toutes influences génantes, les îlets Dupont sont d'ailleurs classés en ZNIEFF.
- Marqué par le **tourisme** que draine ces îles, les îles du Salut surtout mais aussi l'îlet la Mère et sa colonies de singes samaïris dans une moindre mesure.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.1.10.Parcs

Place des palmistes





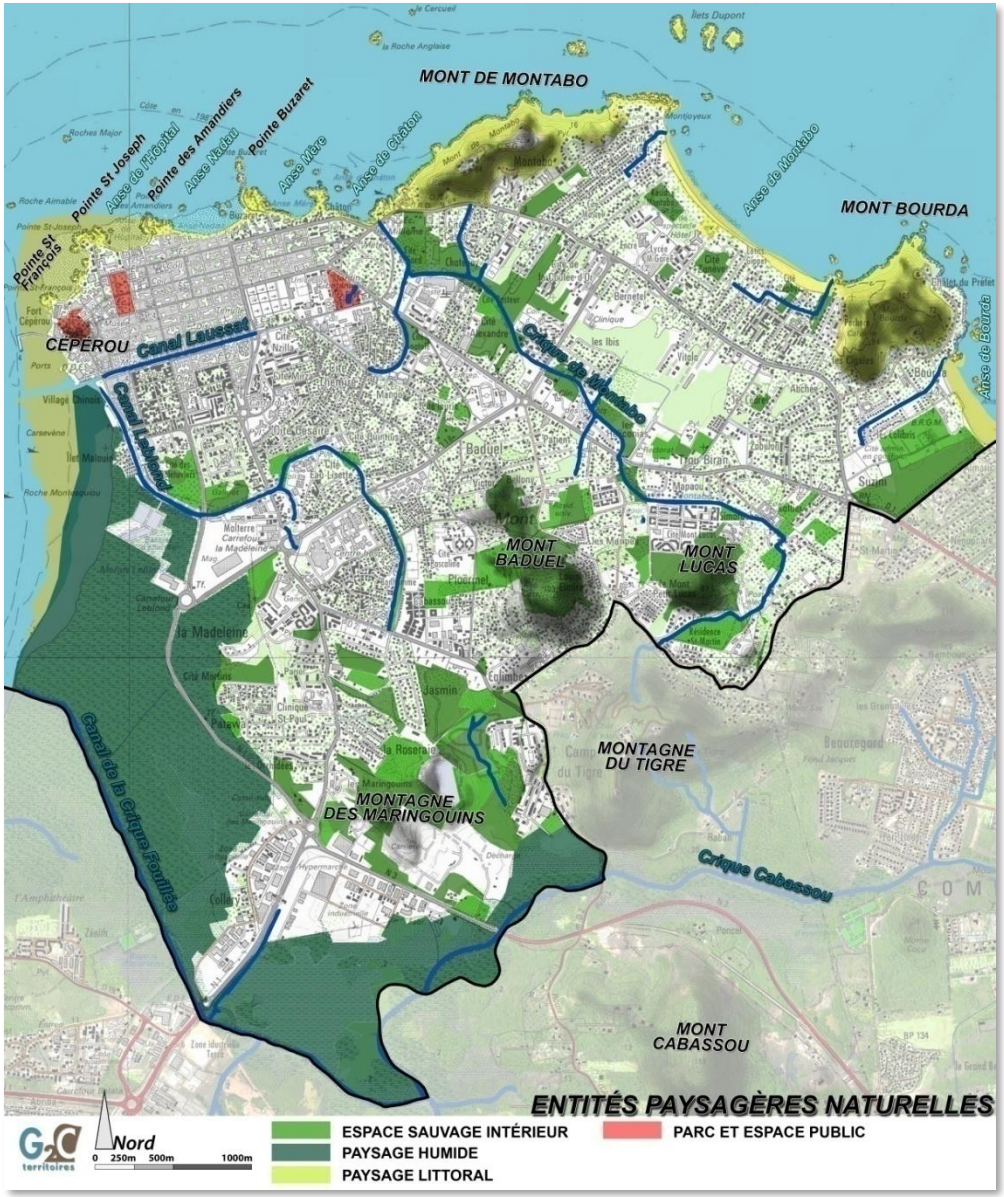
Les parcs ne sont pas des espaces naturels car ils sont artificiels, c'est à dire créés de toute pièce par l'Homme. Pour autant, ils représentent des **espaces verts en milieu urbain**, lieux fréquentés par les citadins, ils sont des poumons en centre ville dense. La **richesse biologique de ces jardins varie en fonction du type de parc** : la Place des Palmistes, graphique et monospécifique, ne constitue pas un habitat écologique alors que le jardin botanique, à la flore diversifiée avec différents milieux présents, peut consituer le lieu de vie de certaines espèces.

Ces parcs ont un **impact très positif sur le cadre de vie des habitants**, ils matérialisent un **paysage rêvé** et ont une **influence sur l'écologie urbaine** en ce qui concerne l'eau, l'air, la température… dans les zones alentours. C'est alors qu'en plus des fonctions écosystémiques d'un espace naturel, ils ont un rôle d'espace de loisirs, de détente, de valorisation patrimoniale, d'information et de pédagogie.

Ces parcs ont définitivement leur place dans la **multitude de composantes « vertes »** décrites précedement. Ils auront donc leur rôle dans la **mise en réseau des espaces naturels de Cayenne** proposé par la suite. Il est à noter que les (nouveaux) parcs, pour être plus performants d'un point de vue écologique, pourraient être **aménagés de manière plus naturelle**. De plus, pour valoriser certains espaces naturels méconnus, il pourrait être intéressant de s'inspirer des parcs et d'en aménager certaines zones **de manière « extensive »** afin d'ajouter aux bienfaits écologiques, les usages complémentaires de ces espaces verts.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.2. ENTITÉS PAYSAGÈRES NATURELLES



L'étude des composantes paysagères permet d'opérer des regroupements par grandes entités pour obtenir un **repérage paysager plus lisible**. Ces entités paysagères constituent des ensembles qui forment alors les **premiers liens entre fragments naturels** de même famille. 4 entités paysagères naturelles se trouvent à Cayenne :

- LES ESPACES SAUVAGES INTERIEURS : formés des boisements et des savanes, ils se trouvent sur les monts intérieurs et proches des cours d'eau. C'est l'**entité paysagère la plus présente** dans le cadre de vie des habitants.

- LES PAYSAGES HUMIDES : regroupant les mangroves et les marais, ils représentent **la plus grande entité d'un seul tenant** sur le territoire de la ville de Cayenne. Plus que tout autre entité, celle-ci revêt un **rôle écologique essentiel**, notamment sur la gestion des eaux.

- LES PAYSAGES LITTORAUX : **Entité la plus variée** avec ses côtes rocheuses, ses monts littoraux, ses îles, ses cordons dunaires et sa mangrove mouvante, elle forme **un ensemble paysager cohérent à haut degré de biodiversité**.

- LES PARCS ET ESPACES PUBLICS : en ne considérant que les parcs, cette entité très urbaine est la plus restreinte mais **déjà la plus fréquentée**. En y ajoutant les espaces publics, cette **« entité verte » peut devenir la plus étendue**. A la lisière entre entité naturelle et entité urbaine, les espaces publics ont la lourde tache de réequilibrer le rapport entre l'Homme et la Nature à Cayenne.

De manière générale, les 3 premières entités sont à **protéger et à valoriser** tandis que la dernière est **clairement à développer** pour améliorer le cadre de vie des vie des habitants et **stopper le morcellement des espaces naturels** par des connexions retrouvées.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.2.1. Espaces sauvages intérieurs

Espaces sauvages intérieurs au pied du Mont Lucas



Coulée verte sauvage en lien direct avec le quartier de la Coulée d'Or



Des boisements de Mont Lucas aux savanes en contrebas, il n'y a qu'un **ensemble fonctionnant conjointement**. Les **jardins privés** viennent compléter ce canevas et **augmenter la densité verte** malgré qu'ils ne soient pas sauvages. Les espaces sauvages intérieurs prennent aussi la forme de **coulées vertes plus ou moins fragmentées** qui s'insinuent au cœur de la trame urbaine : cadre de vie, biodiversité, identité paysagère, services écosystémiques en sont les quelques vertus.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.2.2. Paysages humides

Les paysages humides font partie de l'identité cayennaise mais seule la lisère de **ces espaces denses et mystérieux** est généralement visible. Milieux clos et considérés comme vacants car **non valorisés et donc non fréquentés**, ces espaces sont plus en proie que les autres à la mise en place d'habitats spontanés. Il serait intéressant **d'ouvrir ces milieux à la découverte sous forme de parcs naturels extensifs**.

Le village chinois et l'embouchure du Canal Leblond au contact de la forêt de paletuviers



Vue de l'intérieur du milieu : beauté des paysages humides des marais et mangroves de la Crique Fouillée



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.2.3. Paysages littoraux

La variété des paysages littoraux présents à Cayenne est un indéniable atout. La politique récente de **constituer une voie douce littorale** révèle le besoin des populations quant à la fréquentation de ces côtes. Ce projet déjà initié par le conservatoire du littoral sur le Mont de Montabo pemettra de **préserver ce littoral par le biais de la découverte** et de **la valorisation de cet ensemble constellé de nombreux paysages remarquables**. Seul frein à cette démarche vertueuse, la mangrove mouvante qui peut fermer les ouvertures sur l'océan où elle se stabilise : banalisation du paysage côtier. L'attractivité de la ville est en jeu et seules des **réflexions de fond à échelle supra-communale** pourront aboutir à des solutions durables au sujet de cette problématique particulière.



Côte rocheuse et palétuviers, une lutte pour l'ouverture sur l'océan





Plages, monts et îles se confondent dans ce paysage terminal, au bout de la terre.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.2.4. Parcs et espaces publics

Dans la mesure où les espaces publics sont bien aménagés, ils acquierent les **mêmes fonctions que les parcs**. Amélioration du confort par l'**apport d'ombrage**, renforcement de l'identité par l'utilisation d'**essences végétales locales**, amélioration de la **qualité de l'air**, **mise en valeur du paysage urbain** et du patrimoine, constitution d'une **trame verte** par le couvert arboré, sont autant de points positifs inhérents à une requalification des espaces publics. Ils pourront ainsi créer **des liens verts** entre les parcs, puis avec les espaces naturels.



Parc du Fort Cépérou donnant sur le centre ville. Avenue du Général de Gaulle liant dans la perspective ce parc à la Place des Palmistes et aux Monts plus lointains. Une végétalisation de cet axe formerait un corridor biologique urbain

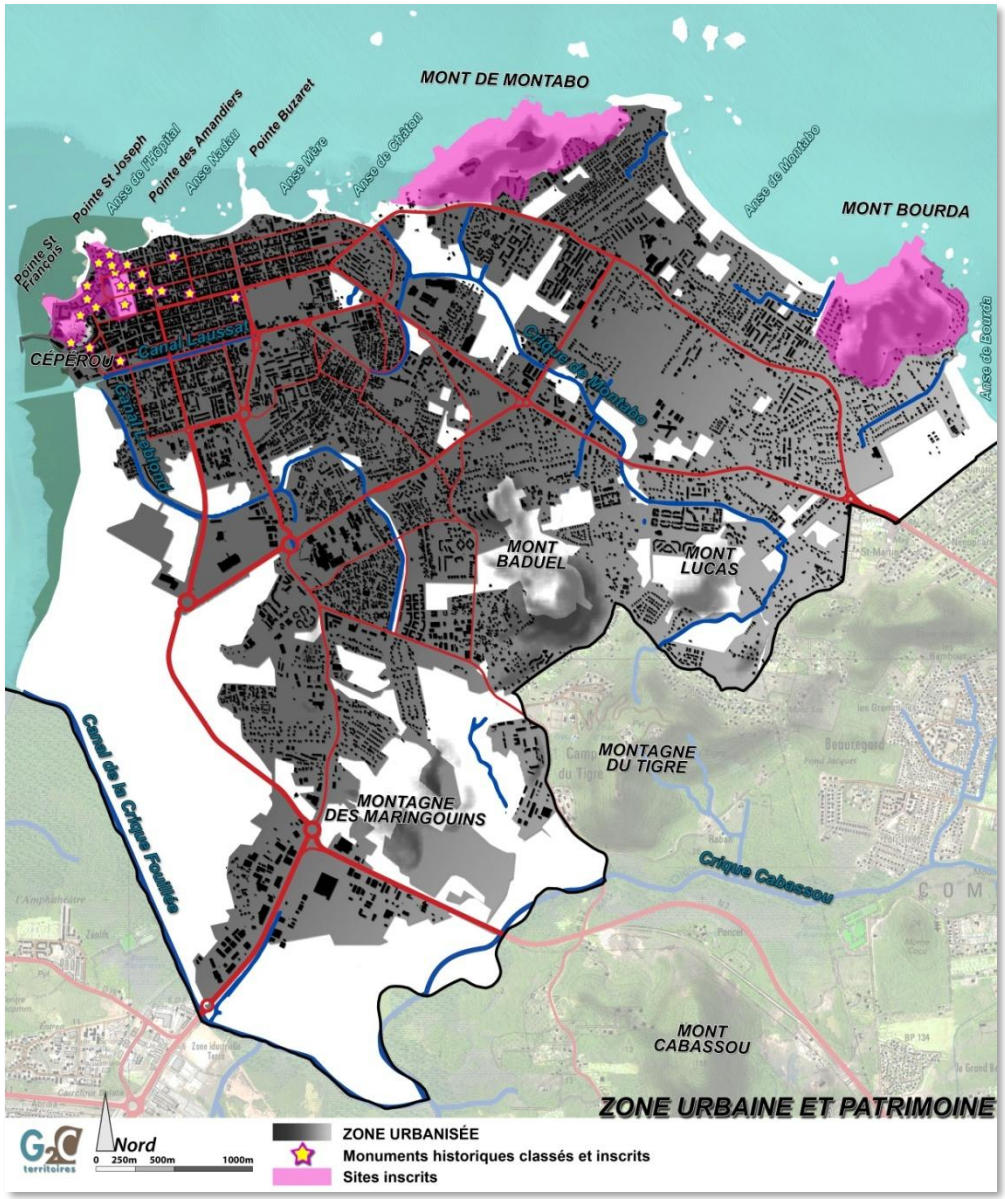




Avenue d'Estrées et jardin botanique

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

5. LES PAYSAGES URBAINS



5.1. AIRE URBAINE ET PATRIMOINE

Lorsque nous substituons les espaces naturels au territoire de Cayenne, l'**aire urbaine** apparait. Cette surface urbanisée représente en 2013 environ **72% du territoire**. Autant dire que le territoire de la ville de Cayenne est presque entièrement urbanisé, ce qui renforce l'**importance des derniers espaces naturels** subsistants.

Le Mont de Montabo, le Mont Bourda, la Colline de Cépérou, les Îles du Salut, les Îlets de Rémire ainsi que les Places Grenoble et Palmistes sont les **sites inscrits** de Cayenne. De plus, les **monuments historiques** classés se localisent sur l'île Royale ou dans le centre ville. Concentration du patrimoine**, le paysage et les contours du centre ville historique**, avec ses monuments et ses maisons créoles colorées, se détachent clairement du reste des zones urbanisées.



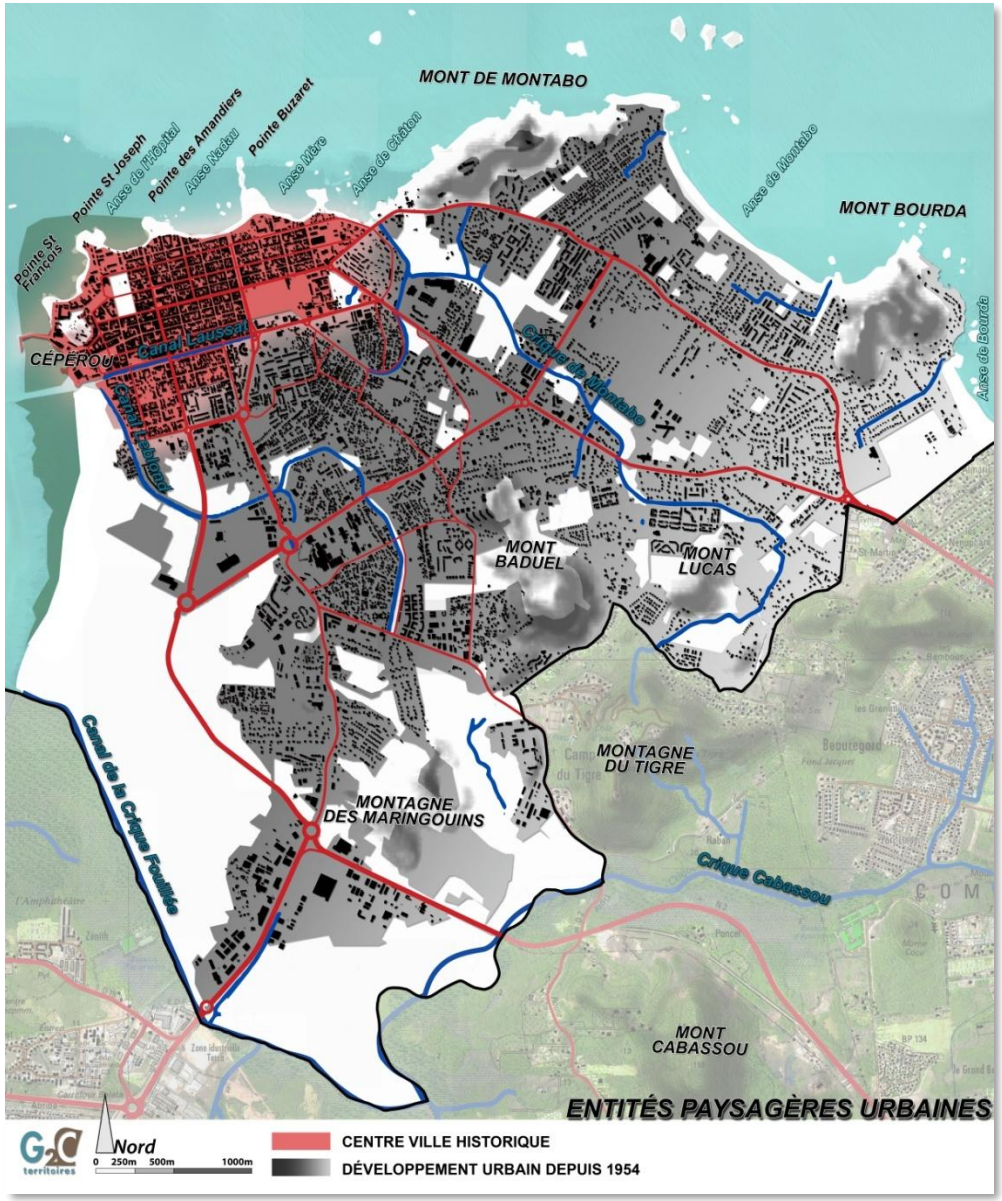
Patrimoine classé du centre ville de Cayenne et des îles du Salut



Patrimoine et identité de Cayenne constitués par les maisons créoles

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

5.2. ENTITÉS PAYSAGÈRES URBAINES



Le but est ici de présenter les **différents paysages urbains** rencontrés, en fonction des typologies qui seront reprises dans le diagnostic urbain (à suivre) de manière plus formelle. 2 entités urbaines sont clairement définies à Cayenne : le **centre ville historique** et les **developpements urbains depuis 1954**.

D'ailleurs, il est intéressant de voir l'**explosion de la surface urbaine ces 60 dernières années**, rimant aussi avec **consommation massive d'espace** alors que le centre ville est resté dense et compacte au cours des 300 années précédentes.

12 formes paysagères urbaines ont été diagnostiquées. Le centre ville en représente une et les 11 autres forment la **grande mixité des paysages urbains** des développements depuis 1954 :

- centre historique

<u>Tissus d'habitats individuels</u>

- sous forme de poches
- sous forme de lanières
- opérations de lotissement pavillonaire
- quartiers pavillonaires aléatoires, organisation spatiale logique et cohérente
- habitats spontanés
- quartiers résidentiels huppés

<u>Tissus d'habitats collectifs</u>

- grands ensembles
- nouveaux grands ensembles
- opérations mixtes
- projets de rénovation et réhabilitation urbaine

<u>Tissus économique</u>

- zones d'activité

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

5.2.1. Paysages urbains

A. CENTRE VILLE HISTORIQUE

Evocation du paysage de centre ville de Cayenne – Rue Schoelcher au coin de la rue des Amandiers



Entité et paysage urbain majeur de Cayenne, le centre ville historique se compose d'un mélange d'habitats individuels et collectifs mitoyens avec commerces en rez de chaussée, de **bâtiments patrimoniaux** et d'autres plus récents sur un **ensemble dense de hauteur homogène** avec jardins en cœur d'îlots. Sur **trame orthogonale**, les rues sont très larges, à la fois chaussées et trottoirs. Le centre ville concentre les parcs patrimoniaux mais les **espaces publics y sont généralement pauvres** en équipement et non végétalisés. Pour mettre en valeur ce **cadre bâti très intéressant**, une **requalification globale des espaces publics** est nécessaire avec comme points d'orgue : la reintroduction réfléchie du végétal urbain, l'enfouissement des réseaux aériens, la rénovation des réseaux d'eau, la requalification des chaussées… Un travail complexe qui nécessite un phasage débutant par les grands axes.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

B. HABITAS INDIVIDUELS

Les formations en lanière créent de longues perspectives linéaires pour un **paysage ouvert** vers un point focal alors que sous forme de poche, le **paysage est fermé** sur l'espace vécu.

Cité Massel en lanière





Chatenay - Cité Castor sous forme de poche

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Les opérations de lotissement pavillonaire témoignent d'une **unité parfois trop marquée** ne laissant pas de place à l'originalité. Les espaces publics sont généralement bien conçus.

Quartier Les Pépites



Au contraire, les quartiers pavillonaires aléatoires, construits sur une logique de cout par cout, forment des **paysages bâtis originaux et renouvelés** à chaque propriété.

Quartier de la Coulée d'Or



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Les formations d'habitats spontanées se situent en **périphérie urbaine**, en **lisière d'entités naturelles**. La **tôle** est le matériau de construction utilisé, les espaces publics ne sont pas aménagés malgré des zones laissées libres, ces habitats de fortune sans jardins font directement front.

Habitats illicites à Louise Elmire



Du fait des grands jardins entourant les maisons, les quartiers résidentiels huppés sont très **végétalisés** de fait que les **habitats ne sont pas visibles**. L'espace public est pauvre et uniquement aménagé pour la fréquentation automobile.

Quartier Les Cèdres



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

C. HABITATS COLLECTIFS

Les grands ensembles sont constitués de **bâtiments aujoud'hui délabrés et surdimensionnés** qui ferment toutes vues. Les espaces publics **trop vastes et non entretenus** sont vides.

Quartier de la Réno



Les nouveaux grands ensembles se composent de constructions de grandes dimensions organisées autour d'un **espace public bien aménagé** où le travail des connections avec le contexte offre des **perspectives visuelles** et des **espaces de respiration** nécessaires.

Nouveau quartier à Suzini



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Les opérations mixtes représentent les **quartiers les plus durables et les plus contemporains**. Ils mélangent **toutes typologies d'habitats** sous forme dense. Un soin particulier est apporté à la conception d'**espaces publics bien équipés** mais aussi **d'espaces privatifs.**

Quartier des Eaux Vives



Les projets de rénovation et réhabilitation urbaine sont en cours actuellement sur plusieurs opérations de grands ensembles afin d'y **insérer une variété dans les typologies d'habitats** doublé d'une **requalification des espaces publics** orientée vers plus de qualité et d'ouvertures visuelles.

Quartier de la Réno



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

D. ZONE D'ACTIVITÉ

Espace industriel et commercial de Collery



Les zones d'activités sont dominées par les **grandes surfaces commerciales ou industrielles**. Les bâtiments métalliques, sans recherche architecturale, sont accompagnés de **vastes zones de stationnement** généralement non plantées et formant d'**énormes surfaces minérales et imperméables**. Les espaces publics sont axés sur l'**accès des poids-lourds**, avec de larges chaussés entourées de système de gestion des eaux de pluies, mais **aucun espace dédié aux piétons**. Une problématique de ces espaces localisés en entrée de ville réside dans la multiplication des **panneaux publicitaires**.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

5.2.2. Espace public et paysages : Atouts et contraintes

Différentes thématiques concernant le **cadre de vie**, touchant à la fois au paysage urbain mais aussi à l'espace public, sont à aborder pour dresser les grandes lignes des actions de securistation et de mise en valeur de ces espaces souvent délaissés et **qui ne correspondent souvent plus au besoin**. Les thématiques abordées sont les suivantes :

- **La rue** au sens large au travers de la cohabitation entre piétions, voitures et cycles. C'est aussi, pour chaque climat, la mise en place d'un confort nécessaire au **bien être urbain**.
- Ce confort ne peut être apporté que par le recours à une stratégie de **végétalisation urbaine** adaptée : confort thermique, aggrément visuel, facilité d'entretien et écologie urbaine…
- Cayenne ville littorale ? Suivant les années, les visiteurs de la capitale de Guyane pourraient en douter. Retour sur l'**ouverture du centre ville sur la mer**.
- **Gestion des eaux urbaines**, exemples de systèmes Cayennais.
- Créer du lien entre les différents quartiers souvent enfermés dans leurs systèmes de poche ou de lanière, et ceux pour les piétons et cycles par les **voies douces.**
- Les **jardins privés**, support d'un foisonnement, support de biodiversité urbaine et de paysages magnifiés.
- Les **jardins publics** plus restreints que les parcs, se trouvent au contact des habitants. Les espaces existent en nombre mais les aménagements restent insuffisants.



L'espace public est une respiration nécessaire en zone urbaine. Pour autant, il a des fonctions qui nécessitent un aménagement non seulement fonctionnel, mais aussi d'agrément, de confort et de sécurité.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

A. RUE



Pointe Buzaré



Rue Lalouette

La rue résulte d'un rapport entre les espaces circulables et piétons ainsi que de l'ajustement des éléments d'usages (mobiliers, végétaux, noues…) les uns par rapport aux autres. Ceci afin d'obtenir un **espace fonctionnel, agréable, accessible et offrant un paysage urbain de qualité**.

Les deux photographies ci-contre exposent les mêmes éléments : arbres, bancs, chaussée, espace piéton, mais dans une organisation différente.

- Lorsque les bancs sont à l'**ombre** (des arbres), ceux–ci sont occupés.

- Les espaces piétons nécessitent pour fonctionner d'être **sécurisés par rapport aux véhicules** (et ne pas se trouver entre 2 chaussées).

Deux thématiques essentielles aux espaces publics de la ville de Cayenne émergent alors, la **place trop importante de l'automobile** au dépend du piéton et la question de l'**ombrage urbain** qui est primordiale.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Dans la majeure partie des espaces urbains de Cayenne, centre ville et développements, les **rues sont très larges**. La configuration de ces rues aux chaussées larges avec des trottoirs larges fait que l'**ombrage porté par les bâtiments est faible**, à la différence de rues plus resserées (cf. photo 1 : exemple d'une rue moins large) où les constructions de même hauteur peuvent ombrage toute la rue. Cette configuration large donne pourtant l'opportunité de disposer d'espace pour entreprendre des **aménagements utilisant la végétalisation urbaine comme vecteur de confort**. Cela en réduisant la dimension des chaussées, en organisant le stationnement et en renforçant la place du piéton.



Rue étroite assez rare : rue J.Catayée



Gabarit typique de rue large : rue Héder

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Pour que la vie, le civisme et l'activité se développent en ville, certains **prérequis esthétiques et fonctionnels** sont nécessaires. L'espace public peut impulser ce genre de dynamique. La **pauvreté des espaces publics** est trop fréquente et ne permet pas aux habitants de s'approprier les lieux : Pas de végétalisation, réseau aérien inesthétique dans le centre, manque de mobiliers (poubelles, bancs…), matériaux de faible qualité, éclairage peu adapté, les photos ci-dessous retranscrivent ces différences d'espaces publics qui **transforment profondément le paysage urbain**.



Rue Madame Payée



Avenue d'Estrées

Ce travail de l'espace public influe aussi sur le **comportement des automobilistes**, la **sécurisation des piétions** ainsi que la **mise en valeur des bâtiments**, qu'ils soient patrimoniaux ou non.

La possibilité de mise en place de **terrasses** en lien avec les commerces sur l'espace public forme des **lieux de vie** et est vecteur de dynamisme par la **fréquentation**, phénomène qui renforce la sécurité en ville.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

A. VÉGÉTALISATION URBAINE

Le **retour de la végétalisation urbaine** à Cayenne est un point primordial dans son développement. Les arbres, matériau végétal le plus adapté, permettent de dynamiser les perspectives, de mettre en valeur l'espace public et les bâtiments, d'améliorer l'écologie urbaine et d'améliorer le confort en tempérant les effets de la saison sèche ou de la saison des pluies. Plusieurs problèmes préalables sont à spécifier : les canalisation-trottoirs ne permettant d'implantation en pleine terre, les manguiers aujourd'hui trop uilisés dont la dimension et l'usage ne correspond pas, la faible biodiversité utilisée alors que le choix d'essences locales est vaste et cela permettrait de **renforcer de belle manière l'identité paysagère de la Capitale de Guyane**.



Sous forme d'alignements au niveau de la Pointe Buzaré ou d'arbre isolé à la Cité Grant, l'arbre est à la fois esthétique et fonctionnel



Encore une fois citée comme exemple du futur visage envisagé de Cayenne, l'Avenue d'Estrées : axe aménagé avec alignements (jeunes arbres pour le moment)

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



Alignements de palmiers – Cité administrative

Afin de faciliter ce travail de végétalisation urbaine, une **recherche botanique** à été menée en croisant plusieurs études abordant le sujet ainsi que des entretiens (sources ci-à gauche), en résulte le tableau ci-dessous. Sur 58 espèces d'arbres proposées, le choix à été affiné pour aboutir à **14 variétés adaptées à la plantation des rues** et **11 espèces destinées aux plus grands espaces**, de type parcs :

Légende	
	Essence déconseillée
	Essence prometteuse
	Essence adaptée aux grands espaces

Nom latin	Nom français	Nom créole	Dimension	Remarque
ARBRES				
Acacia farnesiana	Acacia jaune	Cassier - acacia odorant	8 à 10 m	Hispaniola antilles - inflorescence globuleuse fortement parfumée - longue epine stipulaire
Albizia lebbeck		Siris	18-30m	origine sud de l'asie , albizzia le plus repandu dans le monde - flo blanche très parfumée
Andira inermis	Amandier		30m	couvert tres dense - a proscrire - attire chauve souris - odeur désagréable de l'écorce
Artrocarpus altilis ou incisa	Arbre à pain	chataignier pays	20m	Gros fruis à réserver aux jardins privés - beau feuillage originaire d'océanie
Azadirachta indica	Margousier	Neem	10 à 20m	alignement originaire d'inde - belle ombre - beau port - usage urbain - propriété - persistant - pousse rapide 20m en quelques années et longévité 200ans
Barringtonia speciosa (ou asiatica)	poison des poissons		25m	toute partie toxique - bord de mer
Calliandra surinamensis			6m	type albizzia - local
Cassia grandis	Douche rose		15m	intéressant en isolé - parasol - odeur désagréable des graines belle flo
Cedrela odorata	Acajou de Guyane		40m	Foret tropi humide et foret seche - locale
Ceiba pentandra	Le fromager	Arbre à Kapok - kapokier	40m	intéressant en isolé - fibre végétale imputrescible nommée Kapok, tronc epineux - contrefort - local - Arbre à contrefort géant Surface 1 ha
Coccoloba uvifera	Raisinier de bord de mer		8m	Fruit comme grappe de raisins - drupe - local - tres reésistant embruns et sel - rhum arrangé - ombre dense grosse feuille
Couratari multiflora	ingie pipa	maho cigare	35m	à tester - local - persistant - contrefort
Curatella americana			2 à 15m	Arbre de savane de Kourou feuille type chataignier rosé
Delonix regia	Flamboyant		15m	Magnifique pour espace car système racinaire difficile, hors d'eau
Ficus benjamina				vue en pot dans la rue
Ficus gomelleira				intéressant en isolé - origine locale amérique du Sud
Hymenaea courbaril	jatoba	Courbaril (caca-chien) odeur c	30m	Besoin espace - beau port - local -bois qualité mécanique - fréquent en guyane à cayenne notamment
Jacaranda copaia			10 à 25m	Local - belle flo - semble parfait
Jacaranda mimosaefolia	Flamboyant bleu		5 à 10m	Originaire sud de l'amérique du Sud - espèce la plus représentée
Lagerstroemia speciosa	Lilas des indes splendides		7m	alignement - origine asie tropicale belle flo violette - ornemental usage urbain ne supporte pas le sel
Mangifera indica	Manguier			Partout, fruit gros, à réserver aux jardins privés - trop commun
Pachira aquatica	Chataignier ou noisetier de Guyane	Marce	8 à 18m	arbre très tolérant - Locale - nom vient du pécari qui mange les fruits
Palicourea guianensis			8m	bien pour les oiseaux - arbrisseaux feuilles gauffrées - type grand arbuste fleuris petit arbre
Parinari campestris	Bois bandé		25m	intéressant en isolé - local - aphrodisiaque - bord de savanes long des berges
Samanea saman	arbre à pluie	Samatasama	10 à 15m	traçant - super port parasol - ombre bien - belle flo - local - tres large - croissance rapide
Tabebuia pentaphylla (ou rosea)	ébène rose		30m	caduc - maginfique flo - alignement - Pousse assez vite - flo rose - conseil JBOTA - grand développement
Tabebuia serratifolia	ébène vert		37m	Caduc - magnifique flo - alignement -Pousse lentement flo jaune ou rose - conseil JBOTA - grand développement - local
Tamarindus indica	tamarinier		10 à 20m	intéressant en isolé - origine Afrique croissance lente, longue durée de vie - feuillage persistant - fleurs jaunes et gousses

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Pour exemple, ci-dessous, la **ville de Pretoria**, capitale de l'Afrique du Sud, connue pour ces **Jacaranda mimosifolia et même nommée « Jacaranda city »**. Cet arbre est pourtant originaire de l'Amérique du Sud et le **Jacaranda copaia** est une essence locale de Guyane. **Les rues de Cayenne pourraient avoir ce visage dans quelques années**.



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

B. OUVERTURE SUR LA MER

En centre ville, l'organisation orthogonale de la trame urbaine, **favorise les perspectives sur l'océan**. La situation actuelle expose des vues fermées et ouvertes en fonction de la position de la **mangrove mouvante**. Des solutions temporaires d'entretien de cette forêt de palétuviers ont été mises en place, dans les zones périphériques les moins touchées, l'Anse Chaton notamment. Pour autant, cette initiative est une débauche de moyens non durable face à un **phénomène naturelle de grande ampleur**. Seule une solution de fond peut régler le problème de manière pérenne, engageant une réflexion supra-communale d'envergure, afin de gérer le flux de sédiments issus des fleuves locaux.



Au niveau de la pointe Buzaré, perspectives lointaines sur l'océan



Au niveau du centre ville, une forêt bloque totalement la vue sur l'eau : la mangrove mouvante

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



La réflexion sur la mise en valeur du centre-ville progresse vers une réelle continuité de part en part du trait de côte, ponctuée de haltes animées. (source : Phytolab)

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

C. LA GESTION DES EAUX

Seuls les systèmes aériens de gestion des eaux, participant à la qualité de l'espace public et au paysage urbain, sont commentés. Différents types de noues sont mises en place : **maçonnées** ou **engazonnées** de dimensions adaptées en fonction des besoins. Les noues naturelles sont préférées aux minérales car permettent de **restituer l'eau au sol** mais elles ne sont pas compatibles avec toutes situations, dans le centre ville notamment, car elles nécessitent **beaucoup d'espace** et du **drainage** pour éviter les phénomènes de stagnation.



Les noues maçonnées favorisent l'écoulement et l'évacuation des eaux mais ne jouent pas de rôle tampon si le débit de fuite n'est pas limité. De différentes dimensions en béton, le traitement en centre ville peut être plus qualitatif.



Offrir l'eau à la vue peut participer au renforcement du caractère paysager de Cayenne.Les noues naturelles peuvent permettre cela par une infiltration progressive et peuvent même être végétalisées pour constituer des espaces d'accompagnement. Cela nécessite que ces noues soient propres et donc la mise en place de poubelles à proximité ainsi que le curage régulier de ces systèmes, moins couteux et plus intéressants que les ouvrages en béton.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

D. VOIES DOUCES

Avant d'engager la constitution d'un réseau de voies douces, la base, en termes d'**accesibilité** et de sécurisation des **usagers**, est de permettre une **continuité dans les cheminements piétons** par le biais de **trottoirs aménagés**. De nombreuses zones voient cette continuité limitée en abords de route, le piéton de même que les PMR devant emprunter la chaussée.



Exemple de continuité pietonne inexistante de part et d'autre de l'Avenue Charlery



Résidences Saint Martin, exemple d'espace public bien traité avec petite chaussée, stationnement géré, réseaux enfouis et beau mobilier d'éclairage mais surtout continuité piétonne possible d'un côté de la rue

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



Ce problème d'absence de continuité piétonne sécurisée devient très sensible aux heures de rentrée et de sortie d'école, de nombreux enfants effectuant le chemin à pieds. Ils entrent alors en conflit avec le stationnement anarchique et sont obligés de parcourir la chaussée circulée



Pour les enfants qui sont déposés en voiture ou en transport en commun, le problème vient des congestions qui se forment devant les écoles. Ces fronts d'école doivent systématiquement prendre en compte une zone de dépose minute des élèves, séparée de la chaussée. De même, les espaces piétons, surtout les traversées de chaussée doivent être clairement identifiables, par le biais de plateaux traversants par exemple

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

De nombreux bons exemples d'**aménagements de voies douces** se trouvent à Cayenne : venelles au sein quartiers, pistes cyclables, passerelles piétonnes de franchissement...etc. Il faut dorénavant que ces aménagements soient, dans une vision globale à l'échelle de la ville, **généralisés et mis en réseaux** pour afficher une continuité exhaustive.



Venelle végétalisée dans le quartier Manguiers



Voie cyclable séparée en bord de rocade Zéphyr



Passage piéton et passerelle sur le Canal Leblond vers Eau Lisette

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

A. JARDINS PRIVÉS

L'**exhubérance végétale de la Guyane** s'expose peut être plus au travers des **jardins privés à Cayenne**, que dans les fragments d'espaces naturels restants ou dans l'espace public. **Fondement d'une ville verte**, la constitution de jardins est une **pratique vertueuse** à encourager. Ces « **invasions vertes »** se trouvent dans des quartiers de tout standing.





Ouverts ou fermés, les **jardins privés valorisent le paysage et l'espace public**, ils constituent d'ailleurs des **trames vertes importantes** pour certaines espèces animales qui tolèrent le contact avec les Hommes. Aussi, le **manguier** qui n'est pas conseillé en végétalisation urbaine, est une essence fruitière inféodée aux jardins privés, dans la mesure où l'espace le permet.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

B. JARDINS PUBLICS – ESPACES AMÉNAGÉS

En lien avec le centre ville, la **Place du Coq** est une respiration verte esthétique organisant l'urbanisme alentours, une touche végétale dans l'urbain. En lien avec la frange littorale, la **Pointe des Amandiers** est un espace aménagé fréquenté : présence d'arbres, de mobiliers tels que bancs et kiosque, surfaces adaptées à différents usages et réalisation de cheminements. **Ces espaces qualitatifs sont un vrai plus pour la ville de Cayenne, leur fréquentation témoigne du fait qu'ils sont aménagés, donc confortables et plaisants.**



Une des grandes qualités des espaces verts de Cayenne réside dans la **multiplicité des espaces dédiés au sport à proximité de chaque quartier** : terrains engazonnés, city-stades, skate-parcs…



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

C. ESPACES VERTS DISPONIBLES POUR CRÉATION DE JARDINS PUBLICS

Il existe, presque dans chaque quartier, des **espaces libres non aménagés** avec la présence de grands arbres comme base paysagère. Ces espaces sont des opportunités, non pas foncière mais pour l'**aménagement de jardins publics**. Peu d'ajouts sont nécessaires pour réaliser de **véritables petits parcs** et **figer la vocation de ces lieux** : densification végétale, création de cheminements, mis en en place de mobilier et de l'éclairage si besoin. Ci-dessous : espace aménageable en jardin public dans le quartier Jasmin.



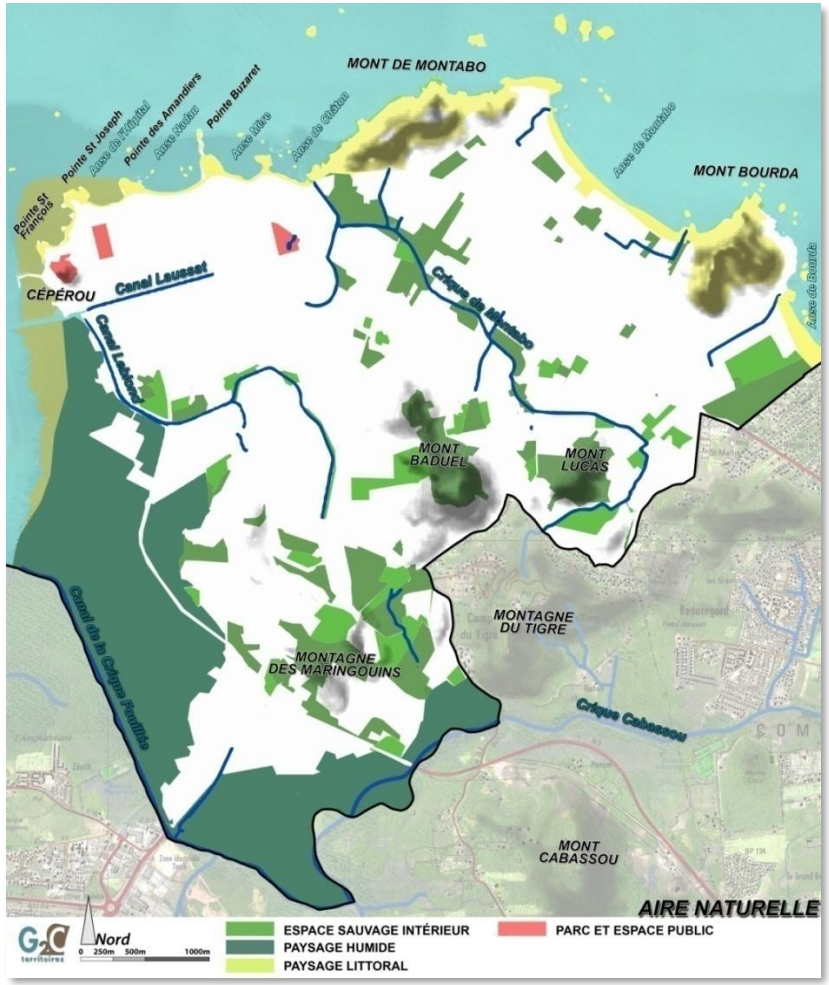


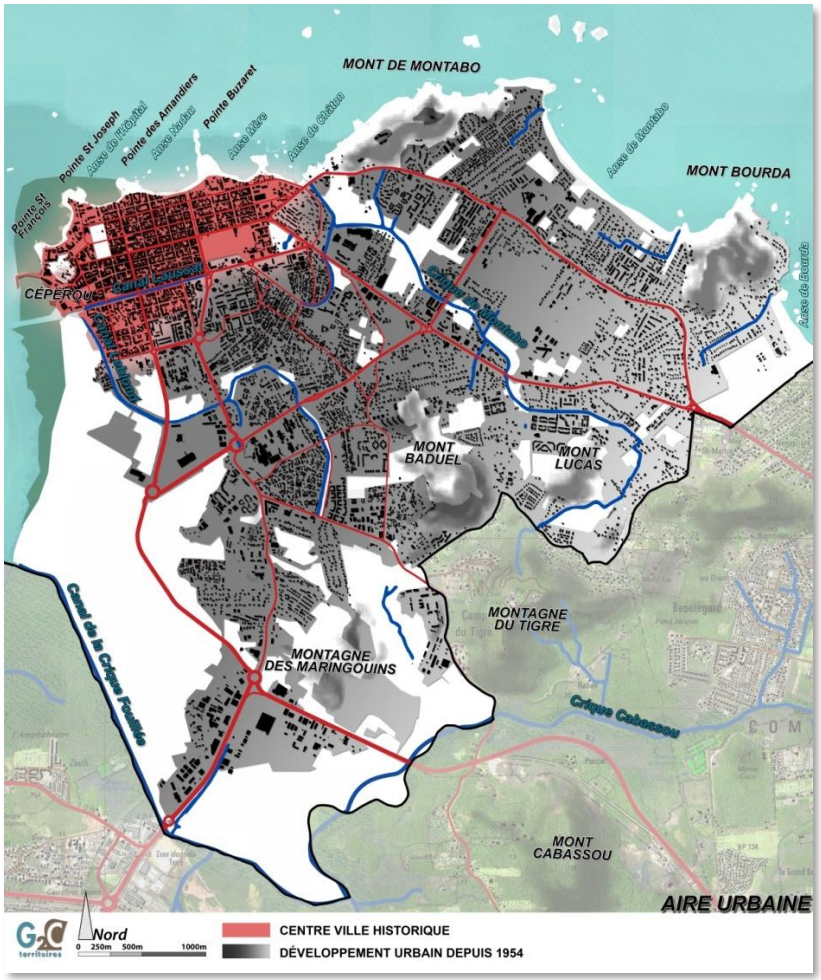
Toutes les typologies de quartiers d'habitats individuels sont concernées, ci-dessus : espace central du Faubourg l'Abris

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

6. LES RAPPORTS ENTRE ENTITÉS URBAINES ET NATURELLES

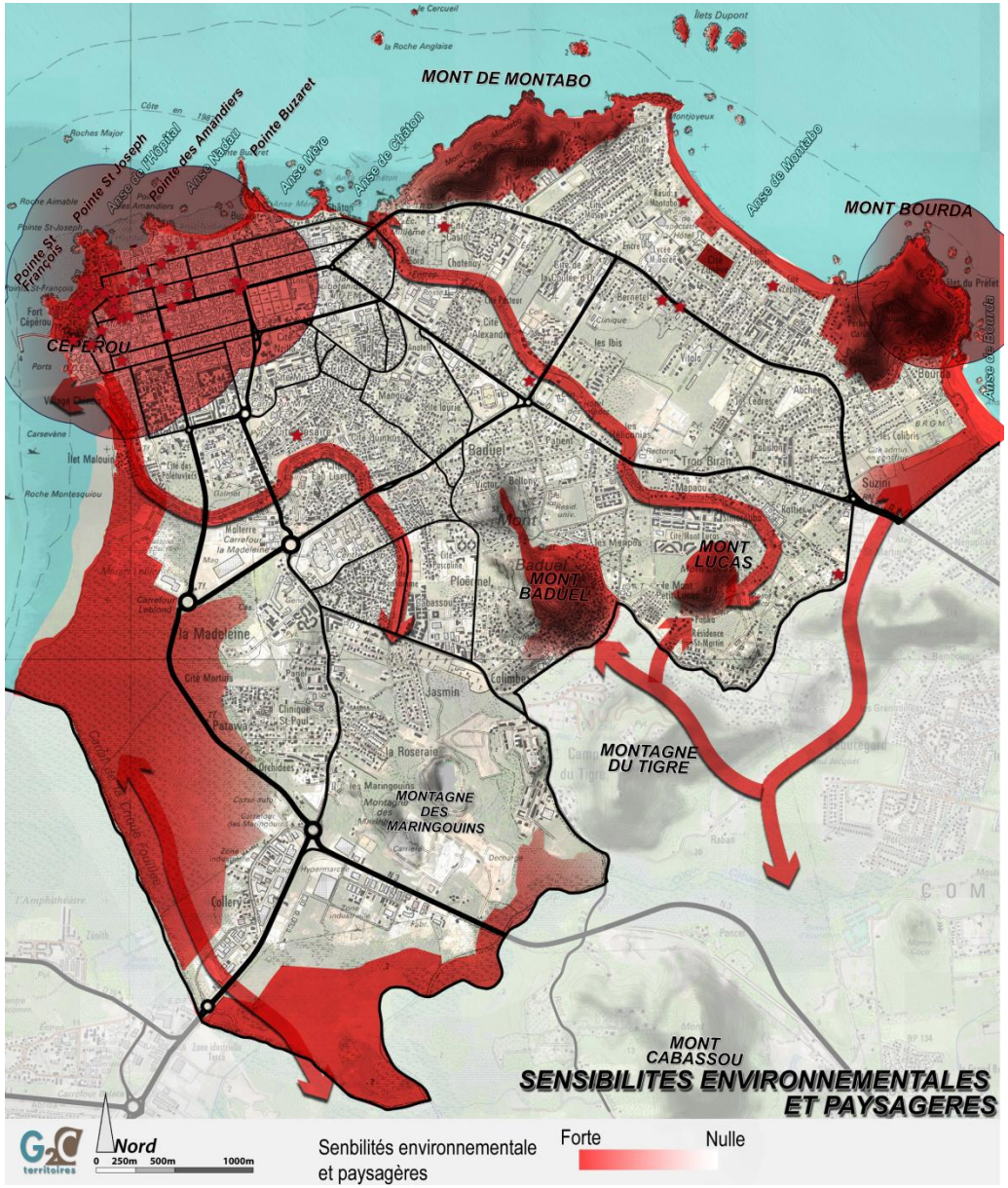
72% de Cayenne est déjà urbanisé, il reste donc 28% d'espaces naturelles à valoriser. Il est intressant de remarquer que le standing des quartiers est **directement relatif au type d'entité naturelle présente**. Il est très prisé d'habiter près de l'entité littoral tandis que beaucoup de quartiers pauvres et de zones industrielles se trouvent auprès des marais et mangroves. Très aléatoire en ce qui concerne les boisements, l'aménagement de ces espaces à la manière de « **parcs naturels urbains** » aurait un **impact très positif** sur le cadre de vie des quartiers limitrophes.





Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

7. SYNTHÉSE DES SENSIBILITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES



La situation géographique de Cayenne est caractérisée par une configuration atypique, en bordure de littoral, inscrivant la commune dans un contexte naturel et paysager de qualité, entre boisements et eau.

Au-delà de cette situation singulière qui dote le territoire communal de nombreux atouts naturels (un patrimoine environnemental et paysager remarquable propice au développement d'une biodiversité rare, un potentiel énergétique certain, etc.), Cayenne doit aussi faire face à certaines menaces (une sensibilité des eaux superficielles aux pollutions, un territoire exposé aux inondations et submersions, etc.).

Dans ce contexte particulier, à la fois contraint au plan environnemental et qualitatif au plan écologique et paysager, le plan local d'urbanisme devra permettre la mise en oeuvre d'un projet de territoire qui concilie qualité du développement et protection du territoire, dans la perspective de préserver la lisibilité des paysages et le fonctionnement durable des écosystèmes. Les enjeux sont multiples :

- conserver la qualité des miliexu sources de ce paysage emblématique ;
- maîtriser les équilibres entre espaces naturels et espaces construits, contribuant pour une large part à la qualité des ambiances et du cadre de vie ;
- maintenir la dynamique fonctionnelle des écosystèmes et connexions écologiques du territoire ;
- concevoir un projet de territoire conciliant les impératifs du développement avec la protection d'un environnement naturel, d'un patrimoine paysager remarquables et la prise en compte des risques d'inondation et de submersion marine.

Hiérarchisation des sensibilités environnementales

Ont été jugés particulièrement sensibles :

- les milieux naturels reconnus pour leur rôle dans le fonctionnement biologique du territoire : réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ;
- les espaces nécéssaires à la préservation du littorale et disposant d'un rôle paysager : espaces remarquables du littoral, coupure d'urbanisation, sites incrits classés ;
- les emprises non constructibles du fait de leur exposition aux risques (Cf.PPR).

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

8. ENJEUX ET CONCLUSION

En conclusion, un extrait des OBJECTIFS du SCOT concernant l'environnement, qui correspond exactement à la réalité du territoire de Cayenne :

« *L'espace naturel ne doit pas être pris en compte uniquement comme espace de conquête et d'ajustement pour l'urbanisation. Il doit maintenir le fragile équilibre entre zones naturelles et zones urbanisées. La relation habitat / nature établie par les Guyanais dans leur façon d'appréhender le territoire doit pouvoir être maintenue en évitant les dangers du mitage et de l'étalement urbain, gros consommateur d'espace. Le maintien des continuités écologiques et notamment du système relief / criques / zones humides doit perdurer dans les années à venir si l'on veut éviter une banalisation du territoire à l'image de certaines grandes métropoles sud-américaines.*

Une attention toute particulière doit être portée aux massifs forestiers de l'arrière pays avec lesquels des corridors écologiques doivent être maintenus. Il convient de réfléchir à l'environnement naturel en tant qu'espace partenaire à l'urbanisation où chacun des deux affirme son identité sans nuire à l'autre. Ce partenariat doit pouvoir se matérialiser par la protection des monts, patrimoine commun mais aussi biotopes à protéger, par la reconquête du front de mer, en cohérence avec le SMVM, et enfin par la mise en place d'articulations entre espaces naturels, […] et espaces urbanisés. »

Il faut alors sortir de ce rapport inégal pour **aboutir à une symbiose** où l'urbain fonde sa qualité à partir des espaces naturels de proximité :

- services éco-systémiques,
- paysage,
- écologie,
- cadre de vie,
- axe fédérateurs.

Cayenne doit donc profiter des derniers fragments d'espaces naturels qui composent la ville, mais aussi **développer la présence végétale** par une requalification progressive des espaces publics urbains. La **réintroduction de l'arbre urbain** d'essence locale a de multiples vertus, mais il permettra surtout **sublimer l'identité paysagère de la ville**.

Ce travail de préservation des espaces naturels, de valorisation (végétale) de l'espace public, de renaturation et de connection par le biais des trames vertes et bleues ne peut s'envisager que par la **fin de la consommation d'espaces sauvages biologiquement riches** et la réflexion sur un **développement urbain autre**, utilisant les dents creuses ne limitant pas les corridors biologiques et requalifiant l'existant vers une densité agréable, processus déjà engagés par l'intermédiaire des **RHI** et **PDRU**.

« Faire la ville sur la ville, est la solution pour préserver le naturel et donc le paysage,

L'arbre urbain pour dynamiser la ville et valoriser le paysage identitaire de la capitale de Guyane »

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Cayenne
Le PLU

Plan Local d'Urbanisme

CAYENNE
Ville entièrement **urbanisée**

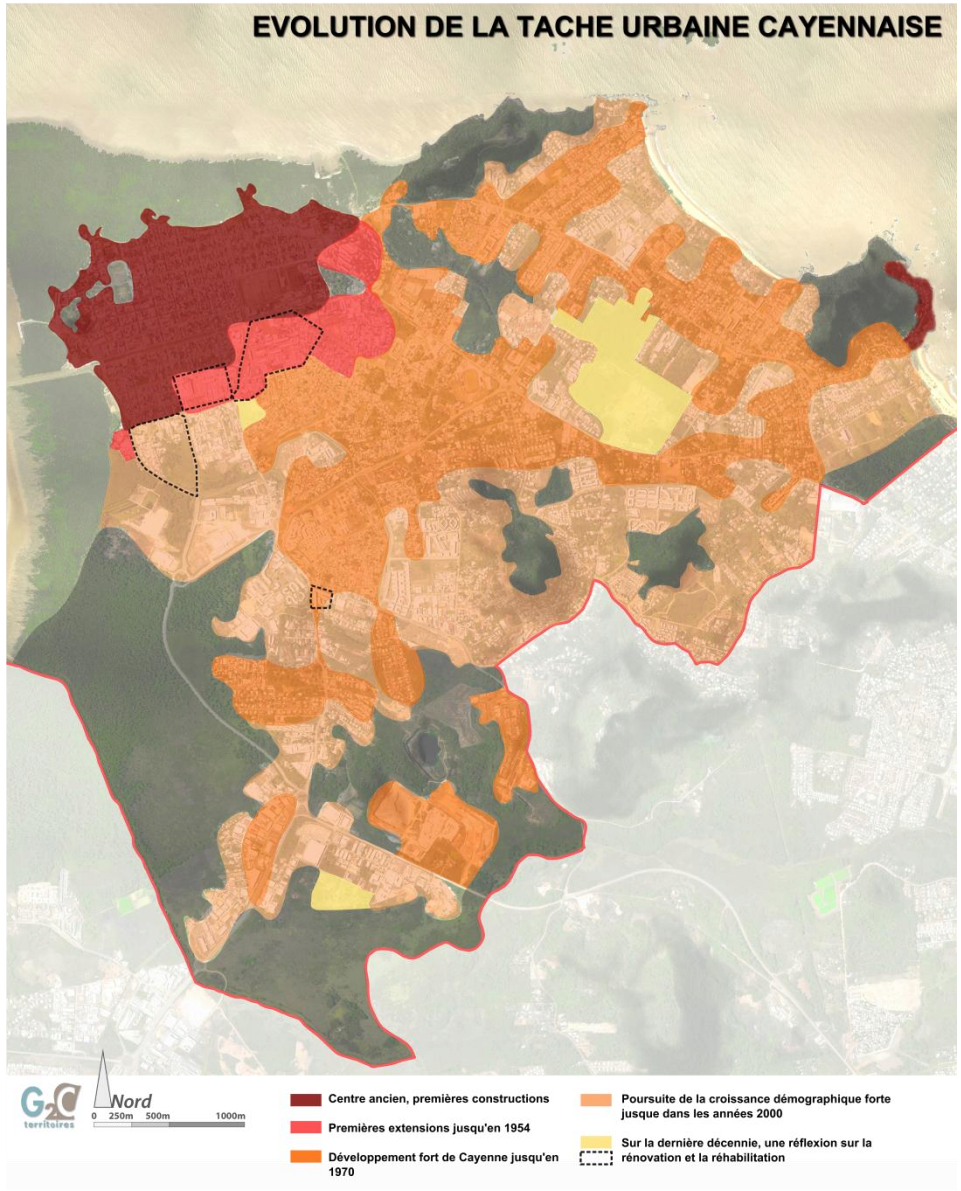
G2C territoires

On peut sectoriser l'évolution de Cayenne en cinq parties :

- **Le centre ancien,**
- **Les premières extensions attenantes au centre historique (jusqu'en 1954),**
- **L'époque du boom démographique avec des extensions disséminées sur tout le territoire (1954 à 1970),**
- **Les extensions du Sud de la commune (1970 à 2000),**
- **L'époque des projets et des réhabilitations (la dernière décennie : 2000 à 2013).**

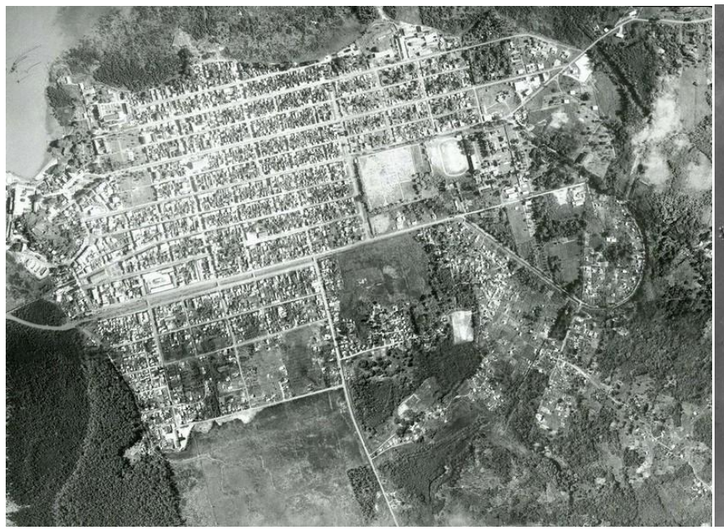
On peut recenser 9 trames urbaines différentes sur le territoire de Cayenne :

- **La trame urbaine géométrique, en damier ;**
- **L'habitat individuel organisé de manière cohérente (une greffe de l'habitat individuel sur de l'existant) ;**
- **Les grands ensembles ;**
- **Les opérations mixtes (collectifs et individuels) ;**
- **L'habitat individuel sous forme de poche ;**
- **L'habitat individuel linéaire ;**
- **L'habitat individuel diffus le long de la Côte Est ;**
- **Les résidences fermées ;**
- **L'habitat illicite.**



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Cayenne est la plus grande ville de Guyane et la 114e ville de France, Cayenne et sa communauté d'agglomération (communauté d'agglomération du Centre Littoral) regroupent plus de la moitié de la population totale du département. La croissance démographique de l'agglomération est importante, elle a été de 37,8 % entre 1990 et 1999. Chaque année, la ville de Cayenne gagne 2 % d'habitants sous le seul effet d'un nombre de naissances supérieur à celui des décès.



1955



1969



1981



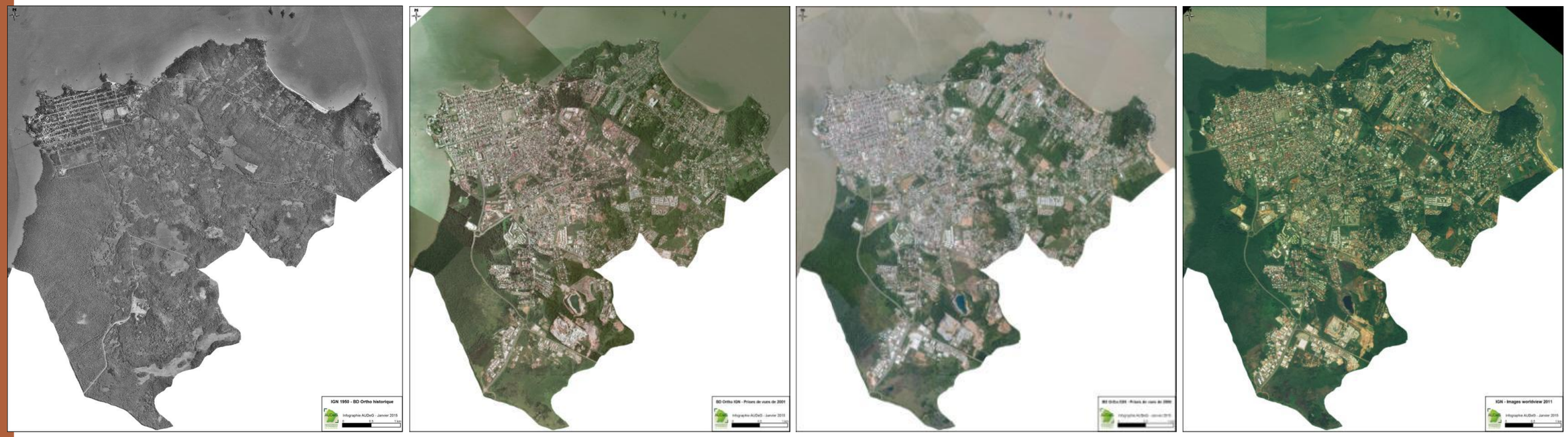
2010



2012

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

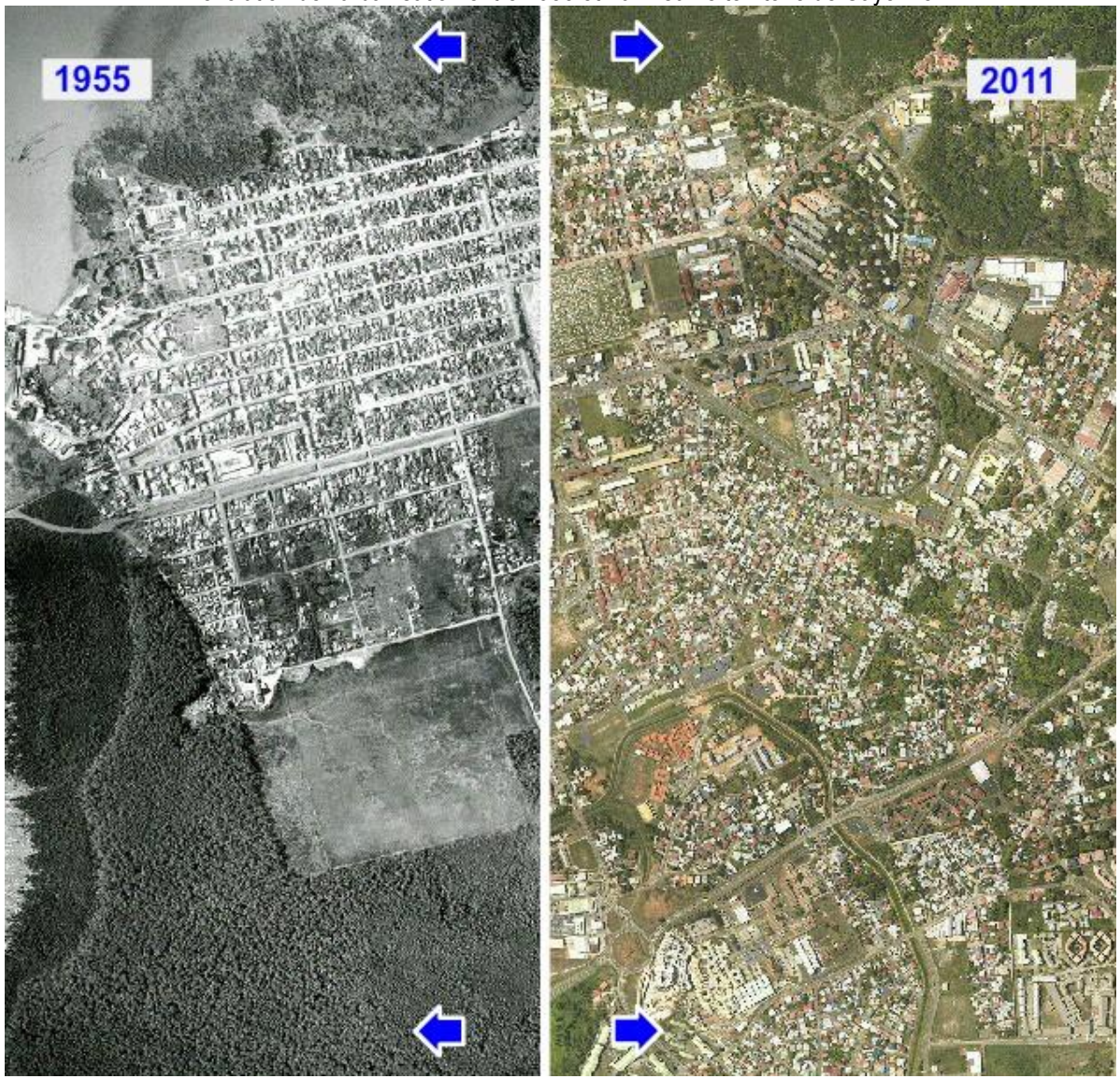
A l'échelle du territoire :



1950 – 2001 – 2006 – 2011

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

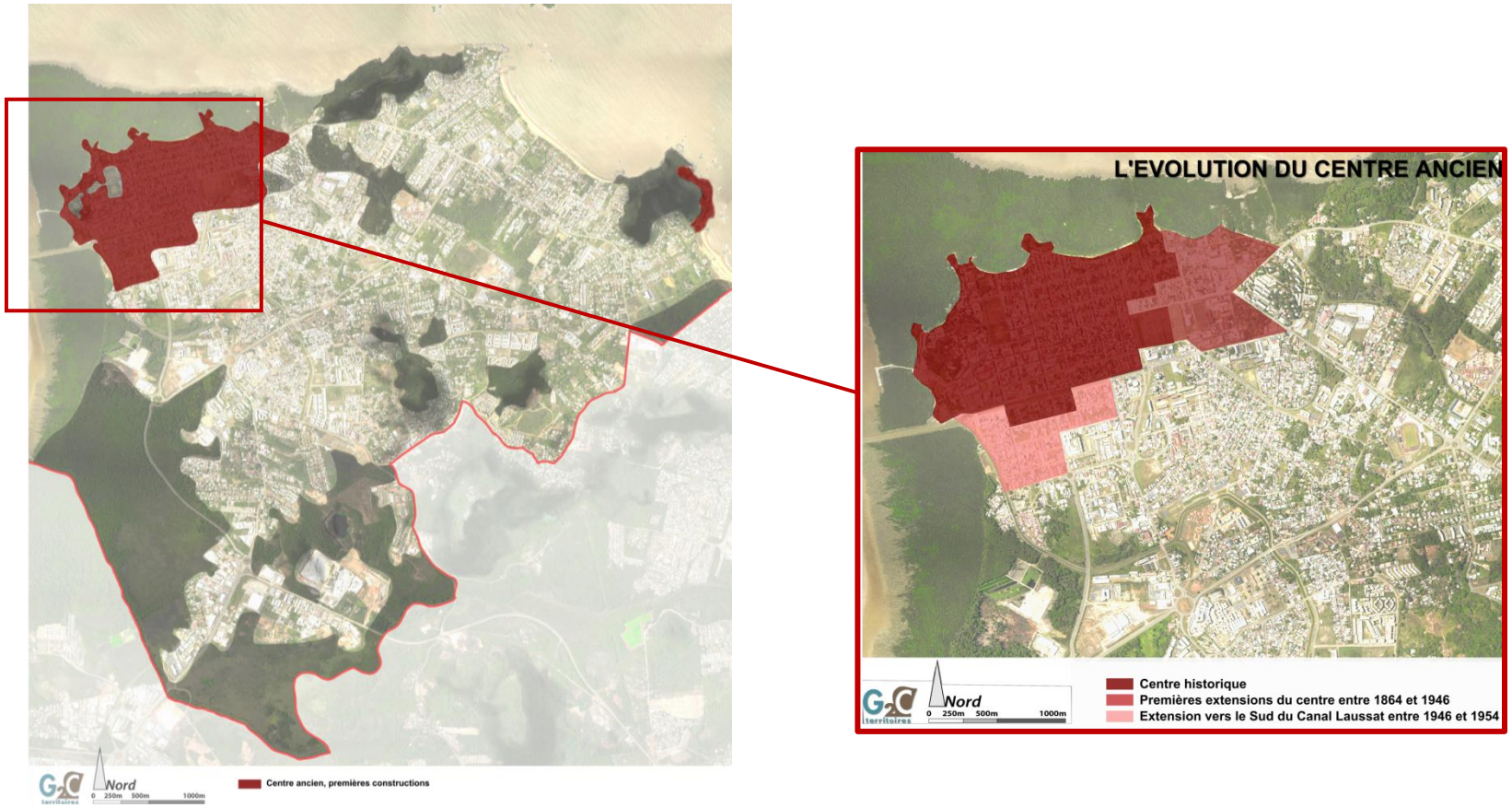
L'évolution de l'urbanisation entre 1955 et 2011 sur le territoire de Cayenne



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1. LE CENTRE ANCIEN, UNE URBANISATION TRADITIONNELLE DENSE

Le classement du centre ancien de Cayenne se fait grâce à sa datation mais également grâce à sa typologie d'habitat. C'est pourquoi, **pour évoquer le centre ancien de Cayenne, nous avons considéré le centre historique (jusqu'en 1864), l'extension à l'Est comprenant le cimetière (jusqu'en 1946) et la partie au Sud du Canal Laussat (jusqu'en 1954)**. Ces trois parties représentent le centre ancien d'un point de vue typo-morphologique puisque l'implantation des bâtiments, la trame viaire, l'architecture et la densité sont similaires. D'un point de vue chronologique, l'urbanisation sur la côte Est de Cayenne au Mont Bourda s'est effectuée entre 1864 et 1946.



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.1. UN PEU D'HISTOIRE

Cayenne s'imposa comme lieu d'implantation lorsque les Européens arrivèrent dans la première moitié du XVIème siècle. En effet, le site particulier de Cayenne, seul promontoire rocheux notable entre l'Amazone et l'Orénoque, fut choisi pour l'établissement d'une nouvelle colonie. C'est à partir de la colline Cépérou située sur la rive droite à l'embouchure de la rivière Cayenne que la ville s'est développée, en arrière d'une série de pointes rocheuses séparées par de petites anses sableuses formant des mouillages commodes pour les navires. De 1643 à 1664, l'aspect de Cayenne passe de quelques maisons regroupées sur la colline Cépérou à la construction du fort avec un aspect urbain. Il faut attendre 1690 pour que la ville soit fortifiée.

Vers 1750, la ville a l'allure d'un hexagone irrégulier entouré de murailles renforcées par 5 bastions et cerné vers l'intérieur d'un fossé. Elle est dominée par le fort Louis sur le mont Cépérou. Les bâtiments importants, l'Eglise Saint-Sauveur, la maison du gouverneur, la maison des Jésuites, sont situés autour de la place d'armes, actuelle place de Grenoble. L'autre place importante est celle du port qui se termine par un débarcadère près duquel se trouvent l'hôpital et le magasin du Roi. Au total, 5 ou 6 rues et 200 maisons pour un millier d'habitants composent Cayenne.Le plan en damier a été conçu par le Chevalier François Turgot en 1764. Son plan fixe la trame orthogonale actuelle. Les marécages à proximité de la ville sont asséchés et surtout la ville est assainit grâce à la création de canaux d'écoulement, par exemple le Canal Sartines aujourd'hui Canal Laussat.



Eglise Saint Sauveur



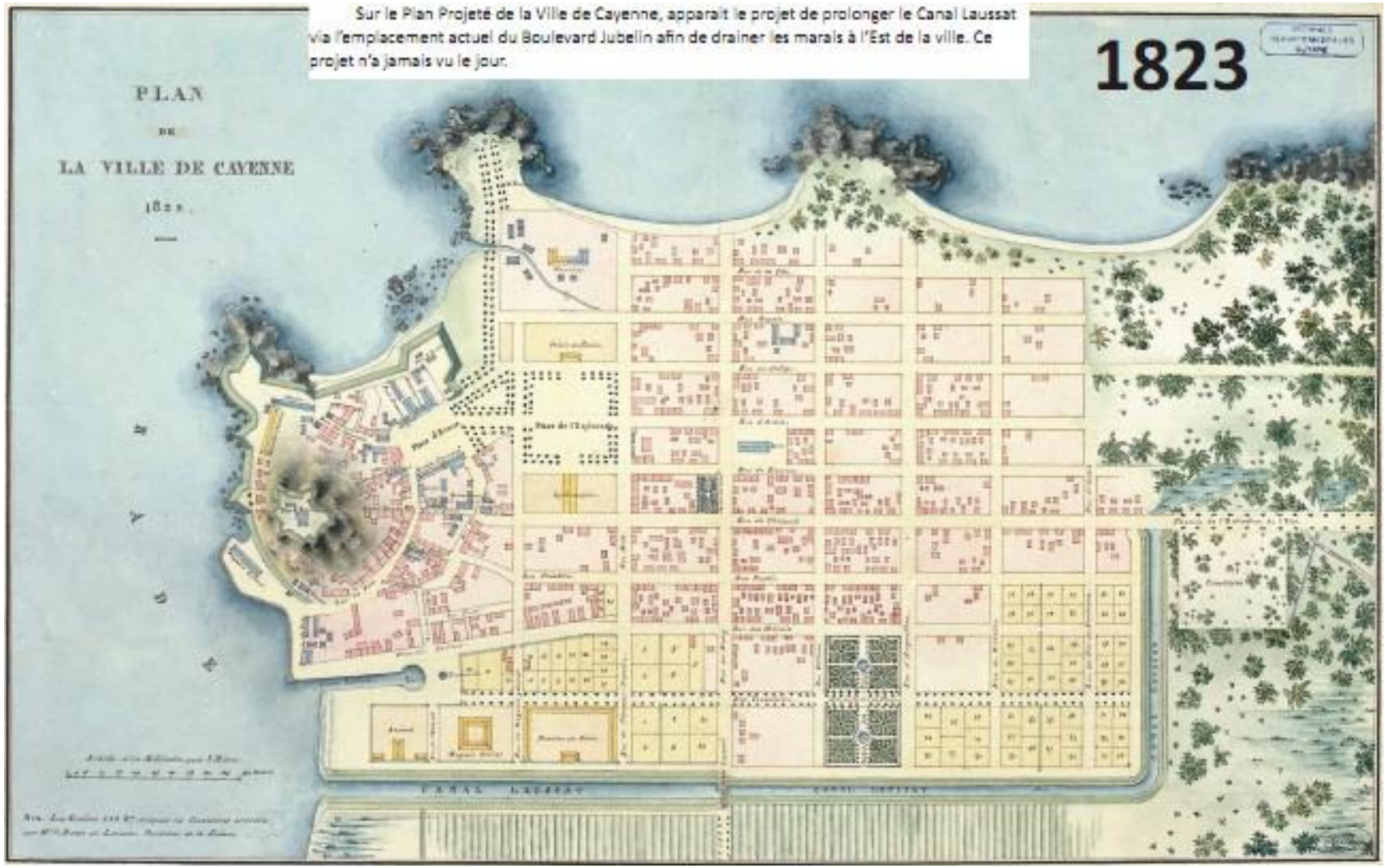
Fort Cépérou

Après l'occupation portugaise (1809-1817), le retour de la Guyane à la France fut marqué par l'arrivée du gouverneur Laussat qui donna son allure presque actuelle à Cayenne :

- Le canal Sartines est prolongé jusqu'à la mer vers l'Est (actuel boulevard Jubelin),
- L'adoption en 1822du plan d'urbanisme à trame orthogonale
- La création d'un Jardin Botanique
- La plantation de palmiers sur l'actuelle place des Palmistes
- La construction d'une nouvelle Eglise et du Palais de Justice.

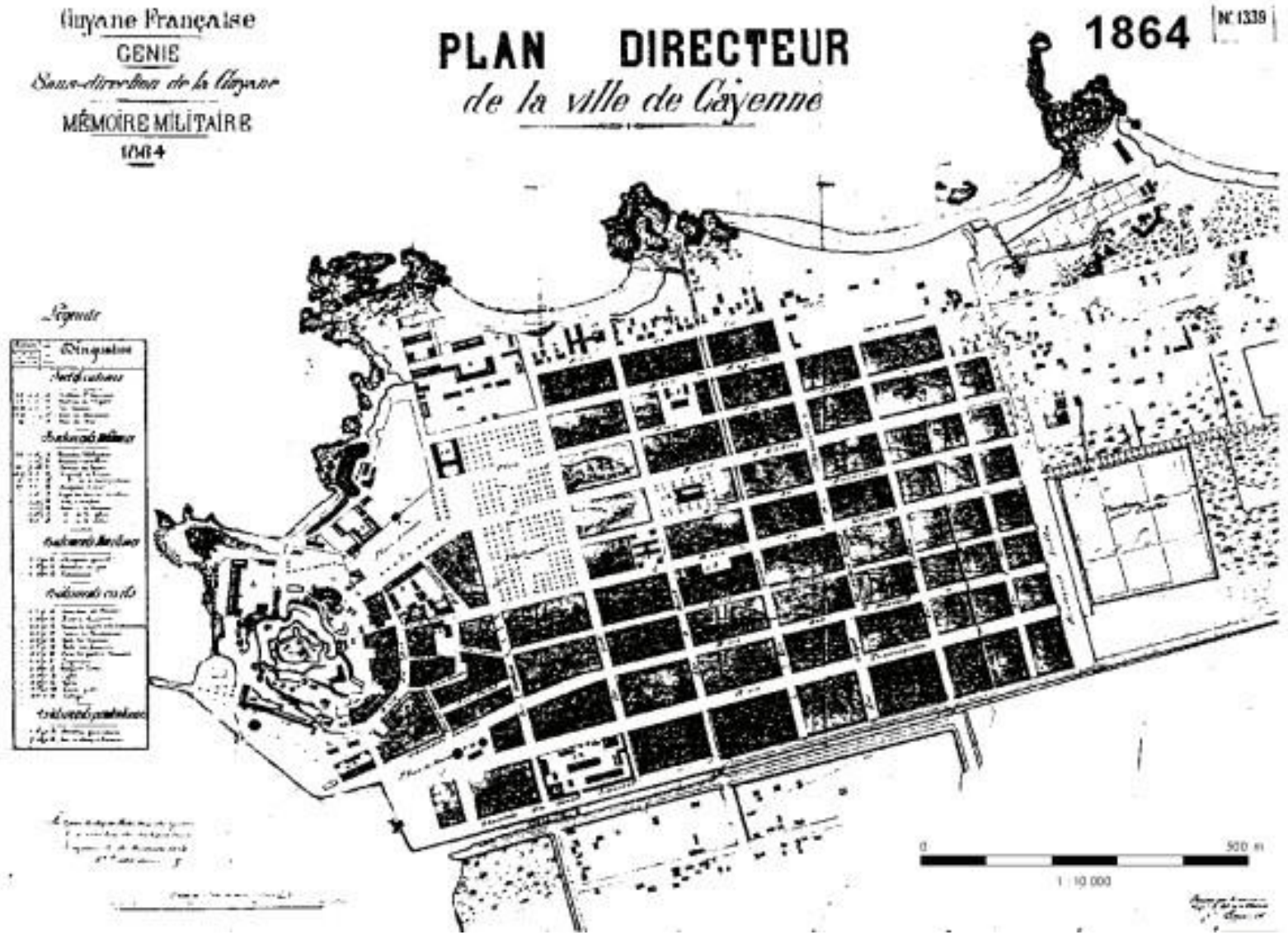
Le centre ancien regroupe aujourd'hui des services publics, bureaux, commerces et de l'habitat.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



Sources : archives départementales

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



Source : AUDEG

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.2. UNE TRAME URBAINE GÉOMÉTRIQUE

(Cf. Le centre ancien de Cayenne, ARUAG, Janvier 1984 et L'île de Cayenne, Atlas des paysages de la Guyane, Vu d'ici et ARUAG)

Le centre ancien est développé sur une **trame orthogonale coloniale classique** qui s'étire dans l'enceinte décrite par le canal Laussat. La **rue rectiligne** est donc une caractéristique de cette trame, qui lance de longues perspectives se terminant souvent sur les éléments naturels du contexte paysager de la ville. Elle aligne les maisons créoles, l'ensemble donne un gabarit de rue équilibré, ventilé grâce à l'orientation Est/Ouest de la trame.

Si l'on excepte la colline du Cépérou, propriété de l'Armée, et dont le relief a influé sur la forme du parcellaire, on peut dire que celui-ci est issu par division orthogonale par rapport aux voies : le parcellaire est issu du quadrillage large et régulier des îlots rectangulaires. Les parcelles ainsi déterminées ont une surface de 600 à 800m² et une profondeur de 28 à 32 m environ avec une largueur de 20 à 25 m sur les façades des voies orientées ENE/WSW. Néanmoins, ce principe a subi de nombreuses altérations tant dans sa mise en œuvre qu'au fil des ans. La division médiane de l'îlot est à peu près présente partout cependant dans certains cas elle a subi des déformations (positionnement décalé).

Les constructions ne respectaient autrefois aucun règlement particulier, sauf peut-être les alignements proposés par le plan de 1842, mais tenaient compte des usages locaux surtout liés au climat et au mode de vie. Edifiés à l'alignement des voies, les bâtiments pouvaient être implantés en mitoyenneté, choix assez rare et inhabituel si l'on s'en tient à une mitoyenneté stricte. Il reste cependant possible de parler de mitoyenneté rapprochée pour une distance inférieure à 0,30m, ce qui était moins rare. Avec une distance supérieure à 0,60m, la construction conservait une possibilité d'accès à l'arrière de la parcelle ; trouvait dans ce passage un exutoire pour l'égout que les eaux de pluies déversées par les auvents ou le toit venaient nettoyer, et qui par ailleurs permettait une ventilation minimum de la cour. L'implantation à une distance supérieure à 1,90m autorisait l'établissement d'ouvertures (portes ou fenêtres) et favorisait la réalisation d'auvents pour protéger de la pluie.





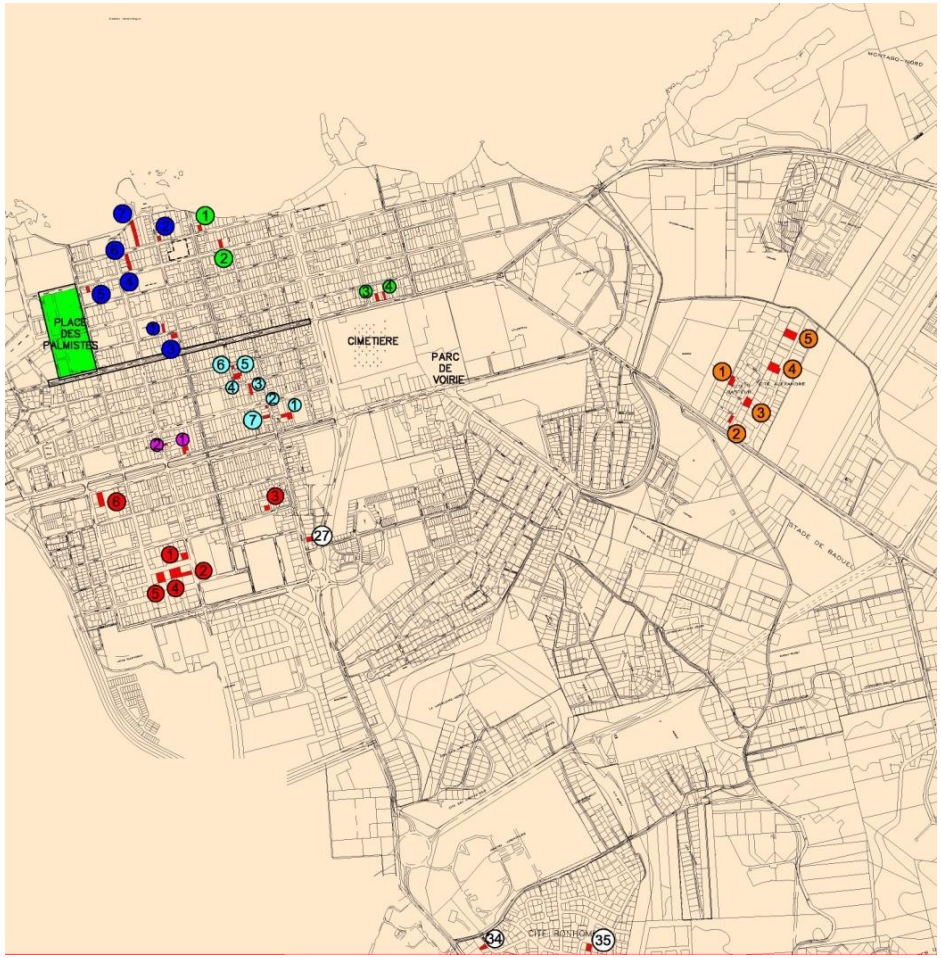


Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Toute construction laissant libre une portion de terrain ayant une façade sur rue a favorisé les divisions parcellaires amenant avec elles de nouvelles constructions qui s'implantèrent à l'alignement et provoquèrent quelques problèmes sur les constructions existantes (suppression des ventilations naturelles, suppression des auvents et débords en pignon de façade, …).

L'analyse typo-morphologique du centre ancien (parcellaire-bâti) fait ressortir l'organisation en îlot, avec un **bâti qui représente la quasi totalité de l'emprise au sol** et qui délimite l'îlot. Les espaces privés, de jardin sont en cœur d'îlot.Aujourd'hui, **le plan en damier du centre ancien de Cayenne** est quasiment entièrement occupé. Si ce n'est pas par de la construction, c'est par des espaces publics et parkings (place des Palmistes, place Léopold Héder, …). Cependant, il reste quelques parcelles vides disséminées de façon éparse entre les constructions. Ces espaces vides sont le résultat de démolition. Le Pôle Environnement de la Ville de Cayenne entretient 1,45 ha de terrains privés non entretenus.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



Carte Ville de Cayenne





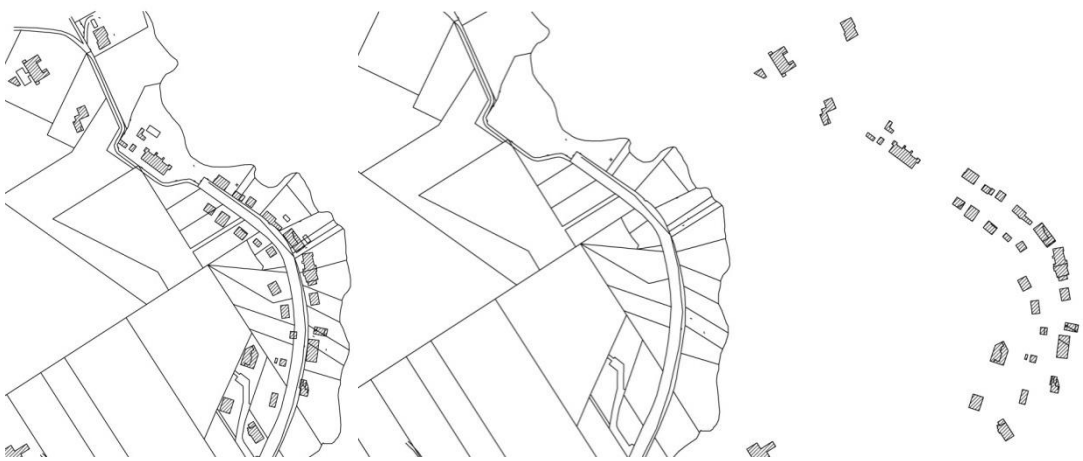
Rue Lalouette

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Sur l'extension du centre ancien au Sud du Canal Laussat, dans le quartier Chinois, on retrouve le principe de la trame en îlot. Toutefois, l'organisation au sein des îlots est moins rigoureuse**. Des constructions sont localisées en fond de parcelle ce qui crée une accumulation de bâti et rend moins lisible la trame au sein de l'îlot**. De même, l'implantation des constructions ne délimite pas toujours la limite de l'îlot, ce qui donne l'impression d'une trame bâtie « à troue ».



Dès 1864, la côte Est de Cayenne (Mont Bourda) se voit urbanisée. Ce phénomène s'amplifie en 1946 avec la départementalisation puisque, sur un des plus beaux endroits de la Ville, le préfet a implanté sa maison, le nom est d'ailleurs resté (chalet du préfet).





Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.3. DES DENSITÉS IMPORTANTES

La densité sur l'entité centre ancien est d'environ 73 logements/ha soit des parcelles moyennes de 135m². Sur le centre historique, la densité moyenne est de 70 logements/ha. Sur le quartier au Sud du Canal Laussat, la densité moyenne est de 100 logements/ha (parcelle moyenne de 100m²). Cette différence de densité est due à l'implantation du bâti. En effet, par manque de place et précarité, des logements sont construits en fond de parcelle. Les difficultés sociales pour certaines populations sont propices à la création de logements en fond de cour insalubres, loués au prix fort par des marchands de sommeil.



Avenue Général De Gaulle



Rue Lalouette





Quartier au Sud du Canal Laussat : quartier Chinois

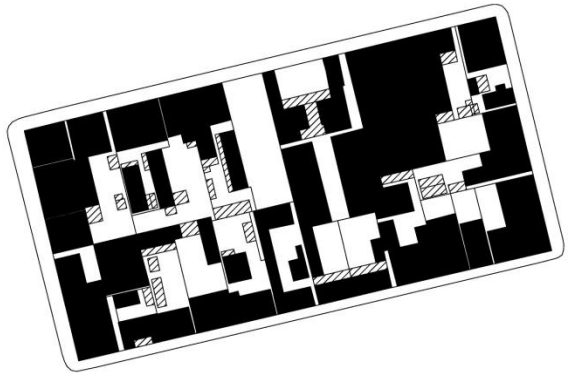
Le quartier Chalet du Préfet est aujourd'hui considéré comme aisé, la densité y est bien plus faible que dans le centre ancien. Ce sont des grandes villas qui se construisent sur des parcelles d'une superficie moyenne de 1470m² soit une densité moyenne de 7 logements/hectare.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

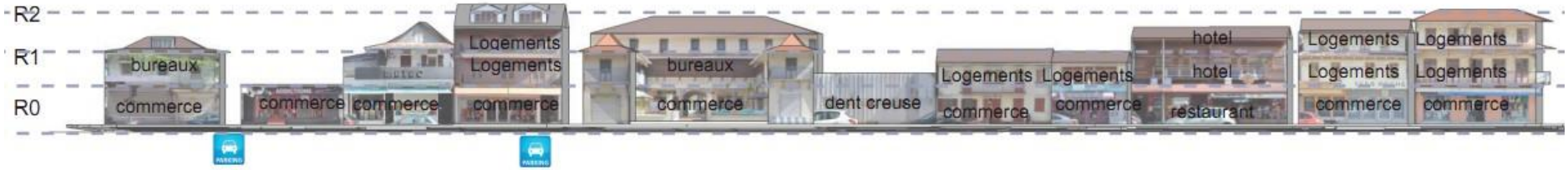
A l'échelle du centre ancien et de l'îlot, il est très difficile de déterminer la densité réelle car des logements de fortune sont créés en fond de parcelle dans des constructions en dur ou en tôle, parfois non déclarées et non cadastrées. Toutefois, il est possible de donner une fourchette de densité, à l'îlot au sein du plan en damier, elle oscille entre 65 et 70 logements/ha soit des parcelles d'environ 150m². L'emprise au sol des constructions englobe bien souvent l'intégralité de la parcelle.







Sur cet îlot la densité est d'environ 67 logements/ha.



Profil de voirie de l'îlot sur l'avenue de Gaulle (source : Diagnostic de mission de maîtrise d'œuvre pour la rénovation du réseau viaire et piétonnier de l'avenue du Général de Gaulle, agence Ter/Détails/A3/EXE/GTI

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

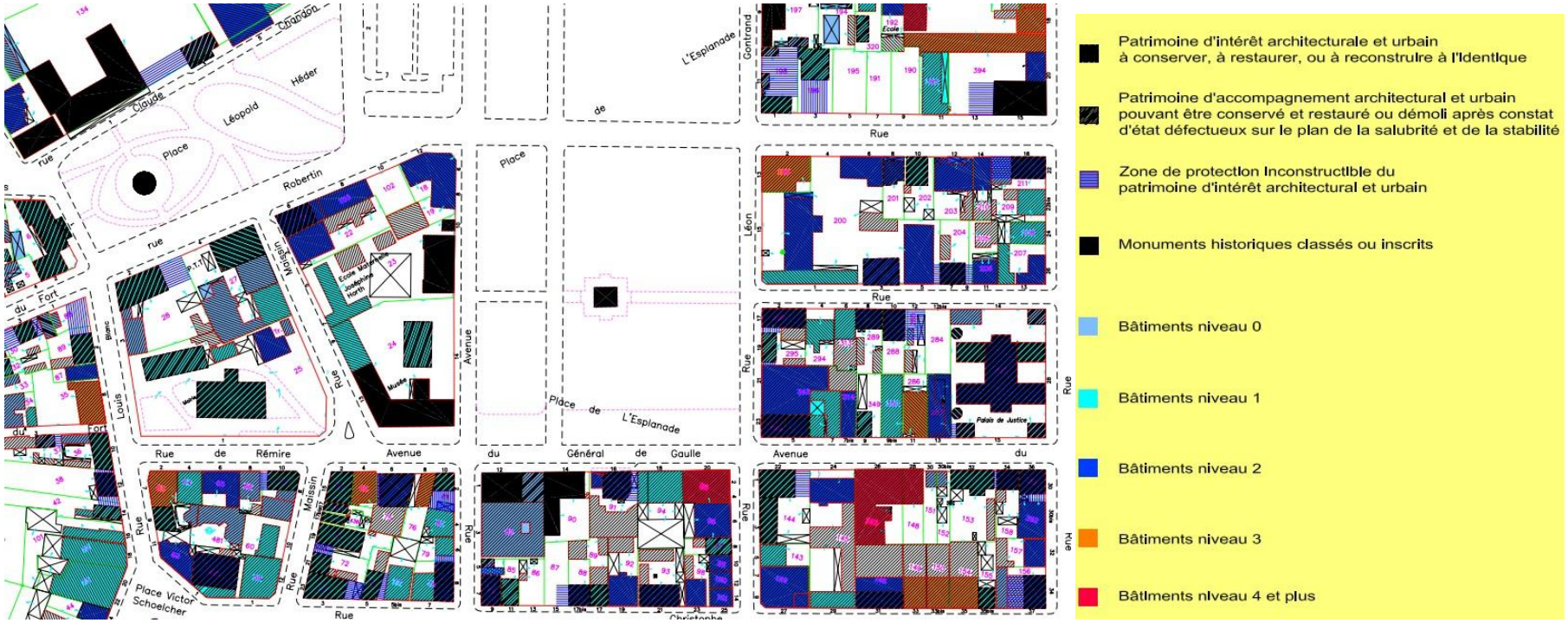
1.4. UNE ARCHITECTURE TYPIQUE

(Cf. Le centre ancien de Cayenne, ARUAG, Janvier 1984 et L'île de Cayenne, Atlas des paysages de la Guyane, Vu d'ici et ARUAG)

La Ville de Cayenne a lancé le 12 novembre une étude afin de mettre en place une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

La ville cherche à mettre en place une nouvelle Opération Pour l'Amélioration de l'Habitat. Pour cela, elle est en quête de partenaires. Opérations de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce.

Un plan patrimonial a été mis en place dans l'ancien PLU afin de localiser les monuments historiques, les bâtiments d'intérêt architectural et urbain, …



Extrait du plan patrimonial sur le pôle mairie – place des palmistes

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Les plus anciennes constructions de Cayenne n'ont guère plus de deux siècles et beaucoup de bâtiments dits anciens n'ont pas un siècle d'existence. Les plus anciennes constructions sont regroupées pour la plupart autour de la colline Cépérou et ont une vocation administrative : l'ancienne préfecture, les archives départementales, la Caserne Loubère, l'hôtel des Postes, la gendarmerie, la CCI, la Cathédrale Saint-Sauveur, le Palais de Justice, la bibliothèque Franconie, la mairie.

L'organisation de la maison traditionnelle guyanaise se caractérise par une maison par parcelle abritant une famille. L'organisation spatiale de la maison s'adapte aux usages. Ainsi, la cour constitue un lieu à la fois pour un usage privé et familial. Dans la cour, on trouve la salle d'eau et la cuisine mais également le puits, le jardin et l'espace de jeux réservé aux enfants.

On peut dénombrer trois typologies de maisons traditionnelles : les maisons d'habitation familiale, les maisons à usage commercial (commerces en rez-de-chaussée et logements sur un, deux voire trois niveaux) et les maisons d'angle (soit des maisons familiales soit des maisons à usage commerciale).

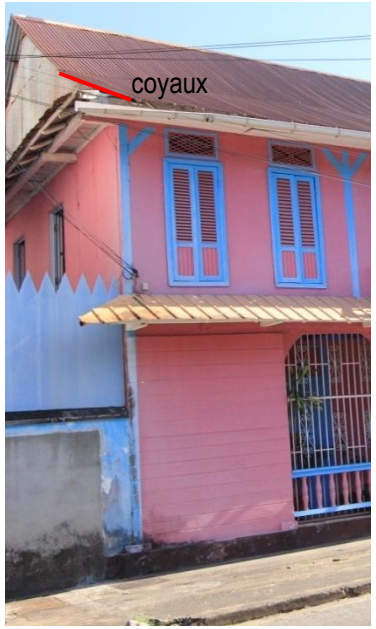
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009





Mairie, Poste, CCI

L'architecture des constructions traditionnelles est marquée par l'utilisation de plusieurs matériaux. Les matériaux traditionnels du centre ancien sont des matériaux pays, sortis du sol guyanais et transformés sur place à une seule exception près pour les métaux fer, fonte et zinc. La pierre est utilisée dans les constructions (pour les socles et les fondations des constructions conjointement ou parallèlement à la brique) mais ce n'est pas le matériau de prédilection. En effet, le bois, abondant dans les forêts toutes proches, généreux en variété d'espèces et d'aspect, est le matériau privilégié. La construction traditionnelle guyanaise est une construction à ossature bois. Plus encore que l'ossature bois, ce qui manifeste le plus de l'architecture guyanaise, est bien **la forme même de sa toiture**. Elle répond à sa fonction principale qui est d'abriter et de protéger contenu et contenant. Le toit protège donc des aléas climatiques, marqueurs de l'identité guyanaise, la pluie, le soleil et le vent. La forte pente du toit permet une accélération de l'écoulement de l'eau.





La maison traditionnelle guyanaise s'adapte donc au climat : elle est **ventilée** naturellement grâce à une organisation spatiale sans couloirs et à un nombre important d'ouvertures, les particularités de la toiture (débords) et les auvents intermédiaires **protègent de la pluie et du soleil** enfin l'implantation des maisons (jamais implantées d'une limite latérale à l'autre) permet **l'évacuation en surface des eaux de pluies** depuis les fonds de cour vers la rue.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

La présence de coyaux agit littéralement comme un toboggan en catapultant l'eau au plus loin du bâtiment de façon à éviter le déchaussement des fondations. Dans le même esprit, l'importance des débords, souvent plus de 1,50m, permet de favoriser une meilleure protection des façades contre les rayons du soleil.

On distingue cinq types de toits :

- Les toits à deux pentes issues d'un même faitage (le plus souvent pour les constructions à double mitoyenneté)
- Les toits à deux pentes avec retour en pignon sur un ou deux côtés (majorité des constructions traditionnelles)
- Les toits à trois pentes (les constructions situées en angle de rue avec mitoyenneté sur un des pignons)
- Les toits à quatre pentes (les constructions isolées)
- Les toits à formes irrégulières ou complexes résultent de constructions complexes.

En ce qui concerne les menuiseries, il faut noter que les fenêtres à châssis et vitres sont apparues avec la climatisation et ne sont pas une composante de l'architecture guyanaise. Ce sont donc les fermetures qui constituent l'essentiel des menuiseries, qu'elles soient pleines au rez-de-chaussée pour la sécurité, ou à lames fixes ou mobiles pour les étages supérieures dans un souci de ventilation.



S'adaptant à la trame urbaine orthogonale, la maison coloniale est bâtie selon le principe du damier qui consiste à éloigner des pièces plus ou moins carrées et de les entourer d'une large galerie périphérique de même largeur sur chacun des côtés. Desservant toute les pièces, la galerie (élément de composition le plus important de l'architecture traditionnelle) a la fonction distributrice du couloir et celle de protection contre la pluie et le soleil.

La première mutation de l'architecture traditionnelle dans le centre de Cayenne est apparue avec les nouvelles constructions de type métropolitain en briques pleines ou creuses et porteuses qui éliminent l'ossature bois, mais qui gardent cependant de nombreux caractères de l'architecture créole (volume, dispositions générales, balcons, etc.). La construction à ossature bois voit sa mutation se faire selon une orientation plus moderne avec l'apparition de larges fenêtres rectangulaires. **Mais c'est le béton armé qui amène la plus forte transformation avec la suppression de l'ossature bois. Petit à petit, le toit disparaît au profit de toiture terrasse dont le manque de pente est en contradiction avec le climat guyanais. La cohabitation entre construction traditionnelle et construction moderne doit se faire dans le respect des**

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

caractéristiques de l'architecture du centre ancien et de l'identité cayennaise. En effet, des éléments en superstructures ne doivent pas masquer l'architecture des bâtiments comme peut le faire l'implantation de certaines paraboles.

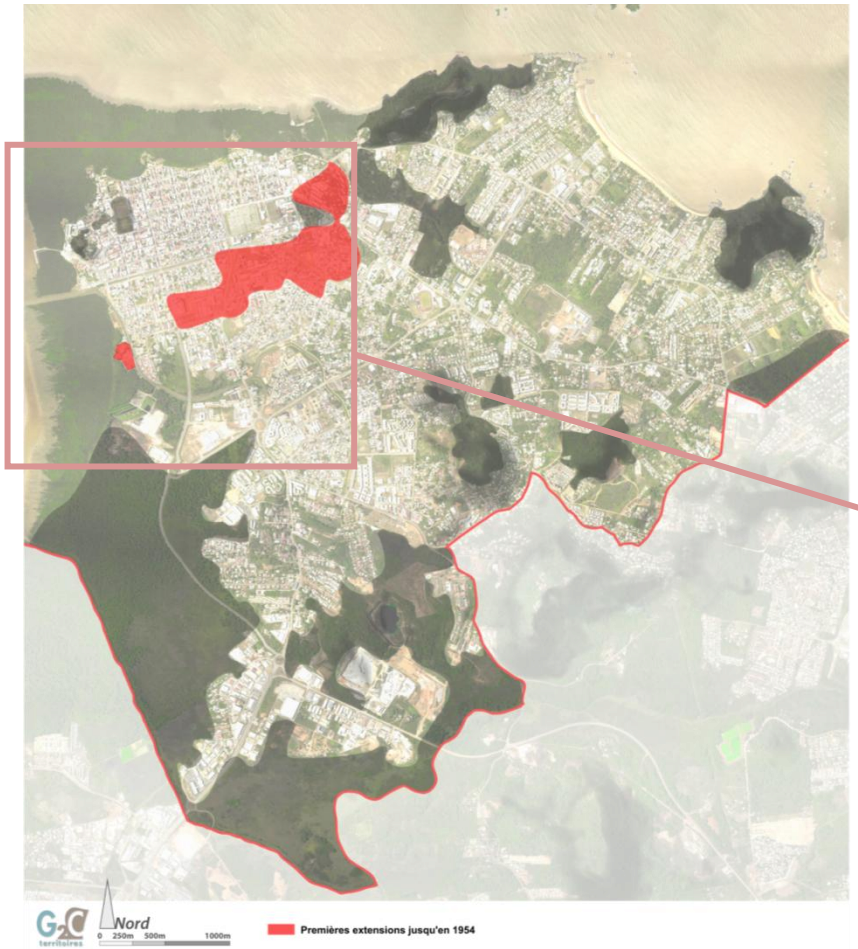


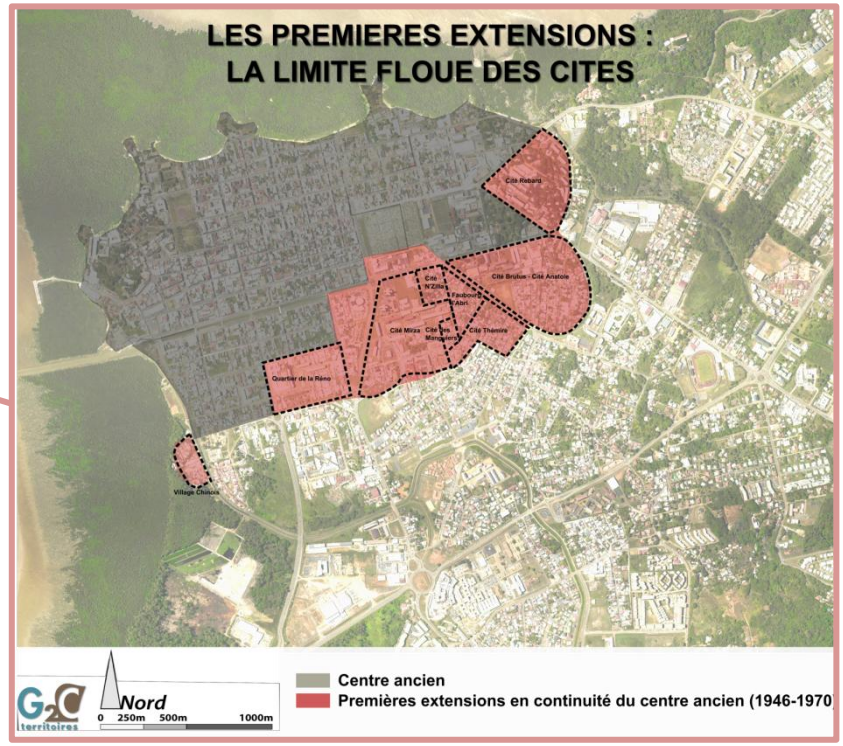
Toit terrasse, façade noircie, béton : une architecture contemporaine en inadéquation avec les caractéristiques de l'architecture traditionnelle cayennaise

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2. DES FORMATIONS URBAINES SPONTANÉES

2.1. LES PREMIÈRES ANNÉES DE LA SECONDE MOITIÉ DU XXÈME SIÈCLE, LE DÉBUT DE LA FORTE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DE CAYENNE





Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Si entre 1850 et 1946, la croissance démographique de Cayenne a été faible, elle a repris avec la départementalisation (1946). Les premières extensions de Cayenne, au Sud-est du centre historique, développées entre 1946 et 1976 se traduisent par des formations urbaines spontanées. Ces nouvelles populations se localisent dans une partie des faubourgs Nord dont Mirza est la première cité à Cayenne. Avec l'arrivée de ces nouvelles populations, c'est également la mise en place d'équipements : en 1963 est inauguré la première crèche à Cayenne, en 1965 c'est l'ouverture du stade Georges Chaumet et l'inauguration de l'hôpital Saint-Denis. Les quartiers sont poreux et leurs limites sont assez floues.

2.2. UNE TRAME URBAINE HÉTÉROGÈNE

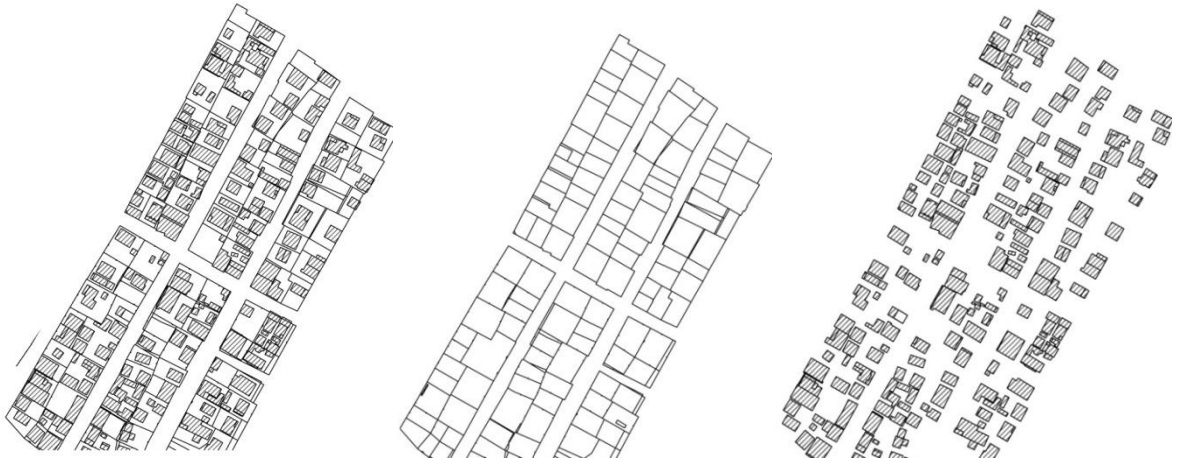
Ce deuxième temps de l'urbanisation de la ville de Cayenne s'opère par trois types de constructions : l'habitat spontané localisé de manière anarchique (habitat illicite), les bâtiments individuels organisés de façon cohérente et les grands ensembles. L'organisation de cette première vague d'extension du centre ancien s'est réalisée au grès des opportunités ce qui rend aujourd'hui les limites entre les différentes cités floues.

Les cités N'Zilla et Faubourg l'Abri sont caractérisées par une implantation de bâtis en bois et tôles, positionnés de façon anarchique. Aujourd'hui, composées d'un nombre important de parcelles non viabilisées et d'habitat précaire, cessites constituent une poche d'insalubrité située au cœur de la Ville. Le quartier N'Zilla et Faubourg L'abri ont été classés par Arrêté préfectoral insalubre en 1991. Le site fait l'objet d'un projet de Résorption de l'Habitat Insalubre. Le diagnostic et les enjeux ont été délivrés en décembre 2012.



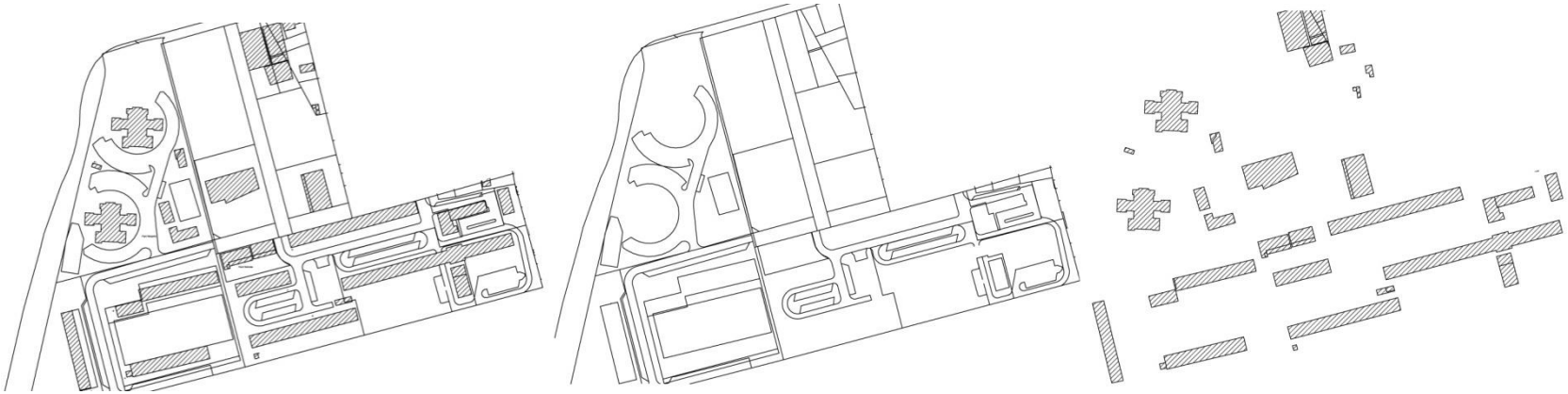
Sur le site de N'Zilla, l'habitat spontané se visualise par un parcellaire anarchique. En plus de cela, l'implantation des constructions se fait sans règles claires établies. Toutefois, le plus souvent, les constructions sont à l'alignement de la rue. L'analyse typo-morphologique témoigne bien d'une implantation du tissu bâti au coup par coup.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



Les Cités des Manguiers, Thémire, Brutus et Anatole (cités portant le nom des anciens propriétaires) correspondent à une organisation spatiale logique et cohérente. Sur le site de la Cité Thémire, l'organisation parcellaire se fait sous la forme d'îlots fermés. Le plus souvent les constructions sont à l'alignement de la voie mais il existe quelques exceptions. Certains bâtis sont mitoyens. Même si le parcellaire n'est pas strictement géométrique et avec des tailles de parcelles standardisées, la Cité Thémire présente les signes d'une organisation de l'urbanisation sous la forme d'un lotissement. On peut également remarquer que de nombreuses annexes se sont construites sur certaines parcelles qui sont devenues pour certaines d'entre elles des habitations supplémentaires d'où l'impression de densité sur le quartier.

Le quartier Ronjon/de la Réno, la Cité Mirza et les tours Floralies représentent les grands ensembles : barres et tours d'immeubles dont certaines (voire toutes) sont délabrées. La hauteur de ces grands ensembles est comprise entre R+3 et R+8.

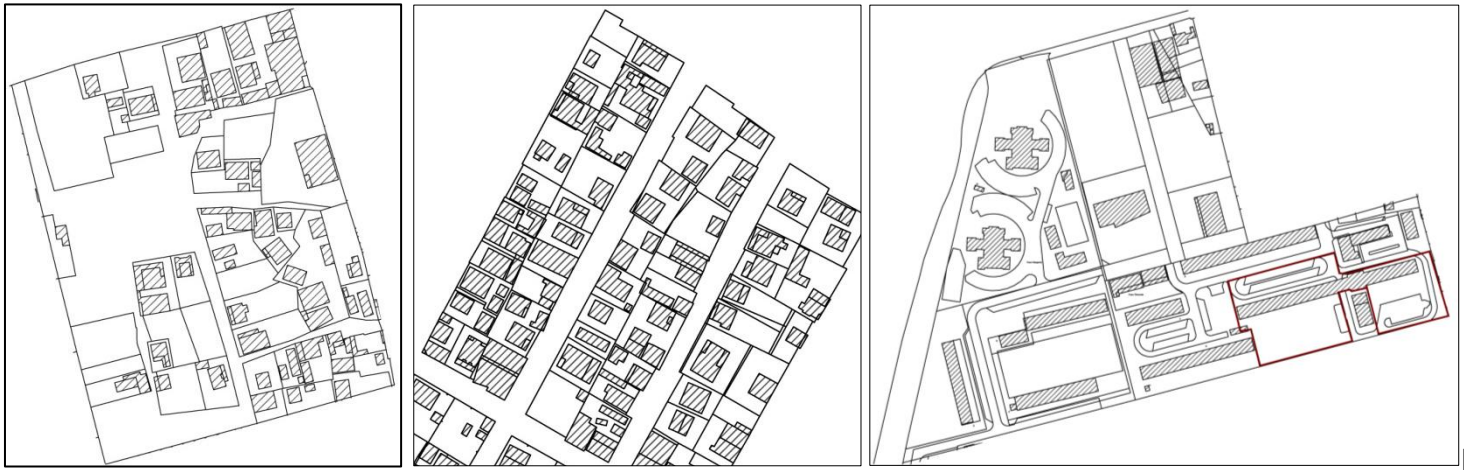


Sur la Cité Mirza et les tours Floralies, l'emprise des bâtiments représente environ 25% de la surface totale des parcelles. Cela signifie qu'il y a une place importante pour de l'espace collectif autour des barres et tours : cet espace est dédié en grande partie au stationnement, mais également à des espaces verts collectifs. Ainsi, au sein des parcelles, il y a différents éléments : le bâti, l'espace collectif, les parkings et la voie de desserte.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.3. DES RESSENTIS DE DENSITÉ DIFFÉRENTS

La densité est également une affaire de ressenti : une tour d'immeuble présente une densité verticale toutefois le vaste espace collectif à ses pieds atténue le sentiment d'oppression et de densité. Par contre, un quartier d'habitat pavillonnaire groupé sur de petites parcelles peut donner l'impression d'une densité plus élevée.



Dans l'ordre : N'Zilla, Thémire, Mirza

En comparaison, en moyenne, le quartier N'Zilla présente une densité d'environ 49 logements/ha (parcelles d'environ 205m²), la Cité Thémire une densité moyenne de 53 logements/ha (parcelles d'environ 190m²) et le logement de la Siguy sur la Cité Mirza présente une densité de 57 logements/ha soit des parcelles d'environ 175m².



Dans l'ordre : N'Zilla, Thémire, immeuble Siguy Mirza

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.4. LA VULGARISATION DE NOUVEAUX MATÉRIAUX

Sur ces nouveaux quartiers, le béton est un matériau de plus en plus utilisé au détriment des matériaux traditionnels.

Sur les secteurs d'habitat individuel cohérent (Thémire, Anatole), les maisons individuelles présentent une hauteur maximale de R+1 avec une forme urbaine plus standardisée : crépi, habitat en retrait, toiture terrasse, clôture en dur, …

Les secteurs d'habitat spontané sont un patchwork de matériaux de récupération. Si les habitations ne sont pas toujours visibles de la rue, ce qui frappe, se sont les clôtures en tôle représentatives de ces quartiers.

Les grands ensembles sont le climax du temps du béton armé. Avec le temps, les façades se sont délabrées, ont noirci. La majeure partie de ces bâtiments présentent un toit terrasse, toutefois, il existe des bâtiments avec un toit deux pentes qui ont repris quelques spécificités de l'architecture traditionnelle (les chiens-assis). En façade, des paraboles et des climatiseurs positionnés en superstructure viennent alourdir davantage la perception de ces grands ensembles.

Des équipements en rez-de-chaussée peuvent être présents sur certaines constructions.

Sur le quartier de Mirza, les hauteurs s'échelonnent entre R+3 et R+4, les tours floralies ont une hauteur de R+8 et sur le quartier de la Réno R+3. Ce dernier quartier présente une trame urbaine difficilement lisible du fait de la juxtaposition anarchique des logements. Ces grands ensembles sont vétustes voire insalubres.



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Les grands ensembles





Quartier de la Réno – Tours Floralies





Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Cité Mirza

L'habitat individuel organisé et illicite







Cité Thémire



Faubourg L'Abri



Quartier Chinois

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3. L'ARRIVÉE DE NOUVELLES FAÇONS D'HABITER

3.1. DÉPARTEMENTALISATION, CENTRE SPATIAL À KOUROU, HYPERCONSOMMATION, FACTEURS DU BOOM DÉMOGRAPHIQUE

(L'île de Cayenne, Atlas des paysages de la Guyane, Vu d'ici et ARUAG)

Avec la départementalisation, c'est l'idéologie du progrès qui arrive avec entre autre les conduites d'hyperconsommation. Des changements dans les modes d'habiter s'opèrent : le besoin d'espace au sein et autour de l'habitation, la nécessité de pouvoir s'isoler des autres deviennent des enjeux déterminants dans le développement urbain de la Ville et de ses périphéries. Une part importante des ménages aisés ainsi que la frange haute de la classe moyenne investissent en périphérie de la ville dans la construction de nouvelles résidences suivant la typologie du lotissement, symbole d'une ascension sociale. Cette évolution s'accompagne par ailleurs d'une croissance démographique forte. En effet, à partir de 1965, le recours organisé à la main d'œuvre étrangère pour les grands chantiers liés, directement ou indirectement aux activités spatiales (décision en 1964 le centre spatial à Kourou) a entrainé une forte croissance de la population qui se traduit, entre autre, dans l'espace par un développement importants des quartiers spontanés parfois insalubres.

Parallèlement, les zones d'activités se développent sur les axes principaux. Elles constituent les nouvelles portes d'entrée de l'agglomération, qui se banalisent derrière les façades commerciales et les enseignes qui jalonnent la route. Ces logiques d'extensions cloisonnées organisées en collier de perle le long des axes principaux tendent à congestionner l'agglomération.

Ces extensions sont marquées par la pluriethnicité qui caractérise la Guyaneet plus particulièrement l'île de Cayenne. Le mode d'habiter est transgressé hors du damier du Centre Ville. Dans un premier temps, l'acquisition se fait sur des parcelles lamellaires en bord de mer. Puis, on retrouve ce même schéma d'appropriation sur des terrains à vocation agricole.



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.2. LA CONQUÊTE DES SECTEURS PÉRIURBAINS

(L'île de Cayenne, Atlas des paysages de la Guyane, Vu d'ici et ARUAG)

Le développement des zones périurbaines de Cayenne s'est opéré sous plusieurs formes. **Dans un premier temps, il y a eu une continuité spatiale et dans la forme urbaine des premières extensions comme à Thémire avec la création des cités Césaire, Laurie, Quintus (habitat individuel voire groupé), … Ces cités reprennent la forme du lotissement de maisons individuelles denses qu'il y a sur Thémire.**



Cité Césaire : petite parcelle, cité maillée par un bouclage viaire, habitat individuel voire groupé

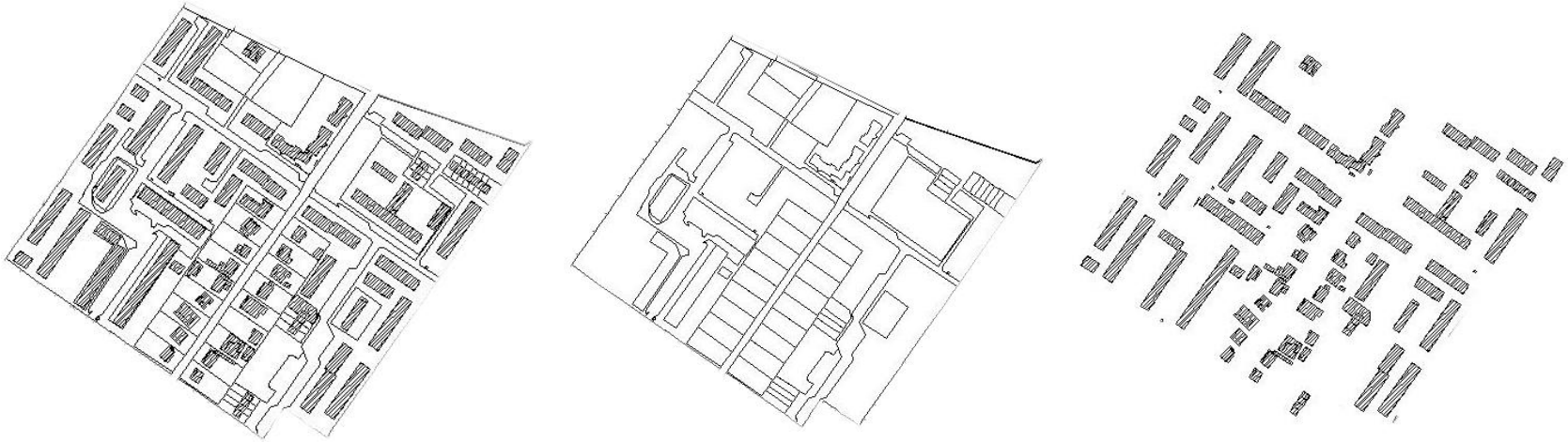


Cité Césaire – Cité Laurie

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Ensuite, plusieurs formes urbaines se sont développées :

- **les nouveaux grands ensembles qui sont de l'habitat collectif intégré avec des quartiers d'habitat individuel (mixité de l'habitat).** Ces bâtiments compris entre R+2 et R+4 (dans les quartiers de Zéphir, Orchidées, Roseraie) reprennent des typicités de l'architecture traditionnelle notamment dans les pentes de toiture. Il n'y a quasiment plus de toit terrasse comme on peut le constater sur le quartier de la Réno ce qui intègre davantage les habitants à leur environnement urbain existant mais également au climat. Ces « barres » reprennent des caractéristiques des premiers grands ensembles (emprise au sol de 24% pour la Cité Zéphir) mais se modernisent, s'adaptent aux modes d'habiter. Toutefois, aujourd'hui l'aspect des barres parallèle est médiocre et les logements sont dans un état moyen.



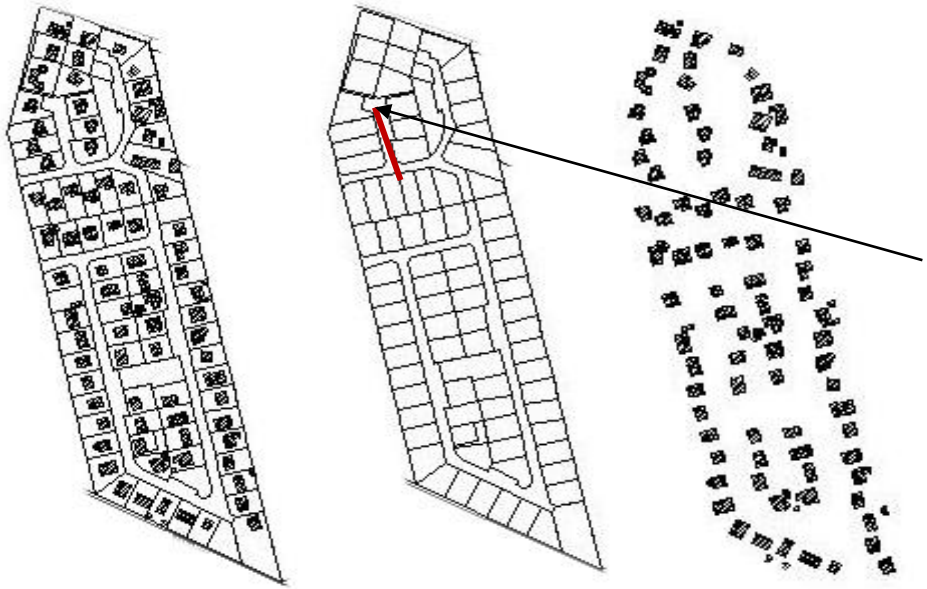
Cité Zéphir, un quartier mixte : barres (habitats collectifs) et habitat individuel



Cité Zéphir – La Roseraie

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

- **L'urbanisation se développe également par poche, sous-tendue par les opportunités foncières et le moindre coût à court terme**, se coagulant parfois sans jamais tenir compte des impératifs environnementaux. Ces poches sont représentées par les quartiers Jasmin, Roseraie, Abchée. C'est une forme urbaine qui est plus ou moins consommatrice d'espace puisque les logements s'implantent quasiment systématiquement en milieu de parcelle, ne sont pas mitoyens. Ces quartiers se terminent en impasse ce qui est une limite en termes de connexions avec les quartiers voisins.



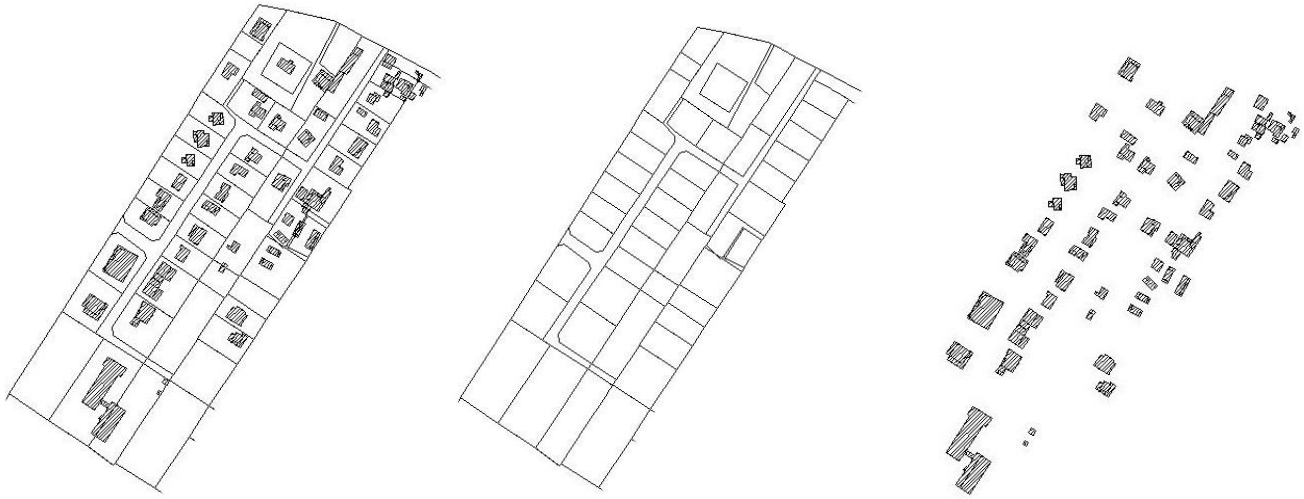
Jasmin, le lotissement pour habitat individuel plus dense par rapport aux premières extensions. Ces formes urbaines peuvent se terminer en impasse



Jasmin – Abchéé – La Roseraie

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

- **L'urbanisation se développe également par le biais de parcelles effilées perpendiculaires aux routes, à la pente des reliefs ou à la côte. Le principe est celui du développement linéaire le long d'un axe de communication se terminant en impasse**. Encore plus que le développement par poche, celui en lanière témoigne **d'une consommation de l'espace importante et représente l'habitat diffus, au coup par coup**. Cet habitat individuel se retrouve sur les sites de la Cité Massel, Grant, Pasteur, Coulée d'Or, Pépites, au niveau du chemin de Suzini, …L'organisation en arête de poisson de ces quartiers même si elle maintient les ambiances de rues rectilignes (d'où les façades ont disparu derrière les clôtures) ne favorise pas la mise en relation des quartiers. Le développement se fait donc de manière exponentielle par tâches de grandes surfaces sans véritable relation les unes avec les autres si ce n'est par la voie principale qui les fait naître.



Coulée d'Or, développement linéaire



Cité Massel – Cité Grant – Cité Zunève

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

La zone industrielle de Collery est le symbole des débuts de l'hyperconsommation avec des grandes enseignes qui viennent s'installer en périphérie du centre ville. Ces enseignes représentent la vitrine de Cayenne le long de la N1, ce qui n'est pas très harmonieux en termes d'intégration paysagère et d'entrée de ville. Cette zone industrielle est représentative des hypermarchés et de la consommation de masse des années 1970 (grands hangars en tôle avec un parking à proximité et facile d'accès, excentrés du centre ville).





Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.3. L'APPARITION DE NOUVELLES DENSITÉS PLUS CONSOMMATRICES D'ESPACE

Les formes urbaines de lotissements sous la forme de poches ou celles d'habitat linéaire sont consommatrices d'espaces, bien plus que les premières organisations cohérentes (Cité Thémire, Césaire, Quintus, …).

De façon logique, la densité de l'habitat collectif est la plus importante.

	Densité Moyenne	Taille moyenne des parcelles
Organisation spatiale cohérente et dense (cf. premières extensions)		
Cité Césaire	31 lgmt/ha	325m²
Cité Quintus	35 logmt/ha	289m²
Cité Laurie	19 logmt/ha	528m²
Forme urbaine sous forme de « poche »		
Abchée	8 logmt/ha	1198m²
Jasmin	9 logmt/ha	1083m²
Roseraie	22 logmt/ha	454m²
Habitat linéaire		
Coulée d'Or	9 logmt/ha	1117m²
Cité Pasteur	13 logmt/ha	778m²
Cité Grant	25 logmt/ha	401m²
Habitat collectif		
Roseraie	63 logmt/ha	160m²

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.4. UNE ARCHITECTURE QUI REPREND DES SPÉCIFICITÉS DE L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE





Cité Césaire – Jasmin





Coulée d'Or – Cité Pasteur – Cité Zéphir

On retrouve dans ces extensions des caractéristiques de l'architecture traditionnelle : chien-assis, larges auvents, débords de toit, de larges ouvertures et ce afin de se protéger du soleil, pour palier à la chaleur, … Si certaines fois, l'ossature bois est encore présente, l'apparition des constructions métalliques s'est développée

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

parallèlement à la croissance industrielle**. Le béton s'est imposé dans des bâtiments fidèles au modèle métropolitain parfois mal adapté aux spécificités guyanaises.**

En effet, la maison traditionnelle évolue dans les années 1960 avec l'arrivée des menuiseries aluminium et des premiers immeubles de rapport. Le système constructif poteau-poutre en béton armé permettant la construction d'édifices plus importants (plus hauts et plus épais), et le besoin d'une rentabilisation foncière maximale ont pour conséquence l'apparition des premiers immeubles collectifs.

Toutefois, certains éléments de la typicité cayennaise restent en place, comme **l'adaptation au climat et à la topographie**. Sur la Cité Grant, des maisons se trouvent sur pilotis car par endroit le logement est plus bas que le niveau de la mer ce qui entraine des problèmes d'assainissement, ce qui s'amplifie avec les fortes pluies.

Il faut tout de même noter que le développement de la ville allant de pair avec les nuisances sonores, il a fallu fermer pour lutter contre le bruit puis climatiser parce qu'il faisait trop chaud.





Pilotis

Cité Grant

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4. UN FOSSÉ QUI SE CREUSE ENTRE RICHES ET PAUVRES

4.1. ENTRE INSTALLATION PÉRENNE DES INSTITUTIONS ET IMMIGRATION CROISSANTE

Durant le dernier quart du XXème siècle, Cayenne continue fortement à se développer en mettant en œuvre les institutions héritées de la métropole mais également en accueillant une immigration de plus en plus forte, ce qui laisse présager **un développement à deux vitesses**. A titre d'illustration, en 2008, Cayenne est la deuxième ville la plus riche de France selon le nombre de contribuables payant l'ISF (60), soit en moyenne 15044€.

En 1976, le Schéma directeur d'urbanisme est rédigé et le Plan d'occupation des sols est adopté. Des opérations planifiées sont construites au grès des opportunités foncières.

De 1986 à 1992, la guerre civile au Surinam a entrainé un afflux de milliers de réfugiés noirs marrons, à cela il faut ajouter les autres immigrations en provenance notamment du Nord du Brésil (de nature économique) et de Haïti (de nature politique puis économique).

Devant l'accroissement constant de la population et l'arrivée de migrants, l'habitat spontané s'est développé sur Cayenne depuis les années 1950. Les caractéristiques de l'habitat spontané sur Cayenne sont son caractère précaire et insalubre. Ces dernières années, l'évolution de ces secteurs est plus faible que sur les autres communes de la CACL, ce qui reste néanmoins élevé.

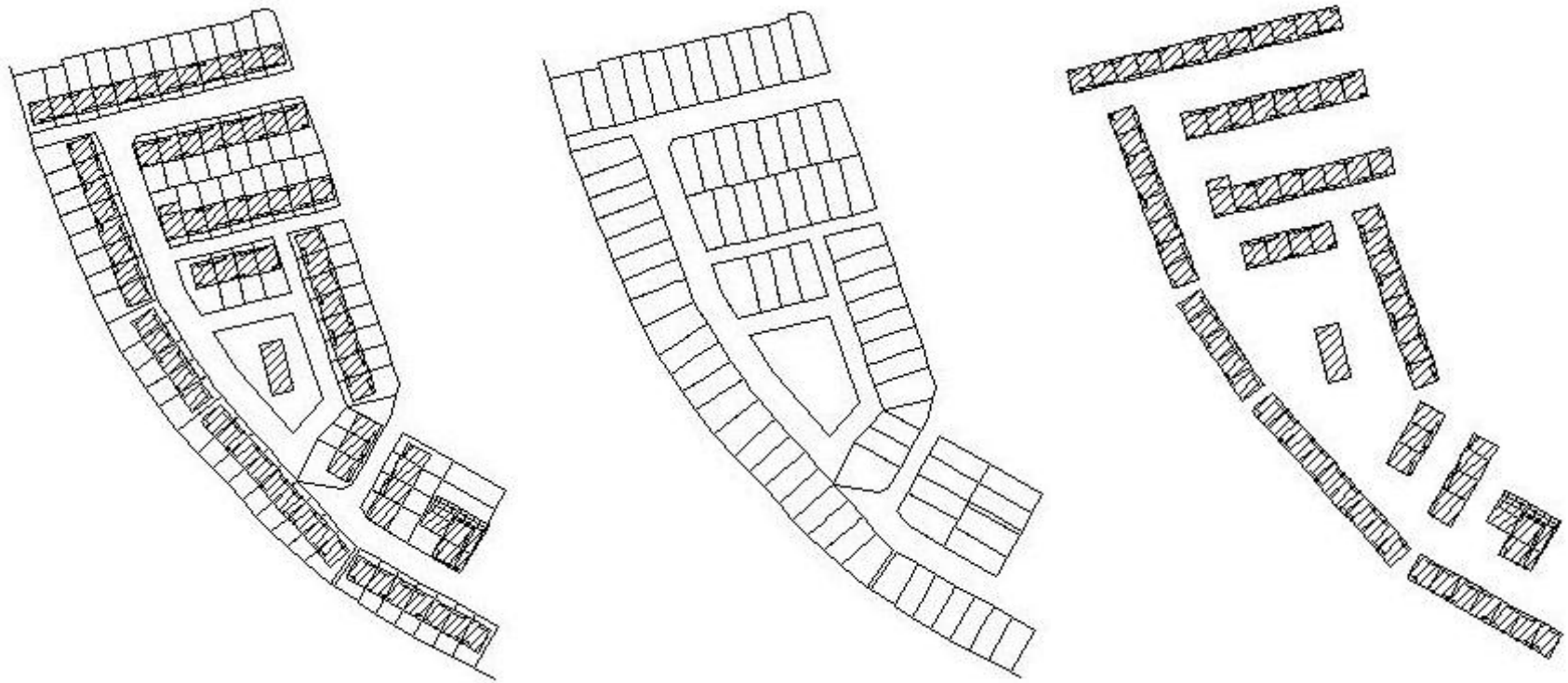


Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.2. ENTRE ORGANISATION COHÉRENTE DE L'ESPACE ET ABSENCE D'ORGANISATION

Le manque de place de la commune de Cayenne et l'écart qui se creuse entre riches et pauvres ont conduit à mettre en exergue 4 formes urbaines dans les dernières années du Xxème siècle :

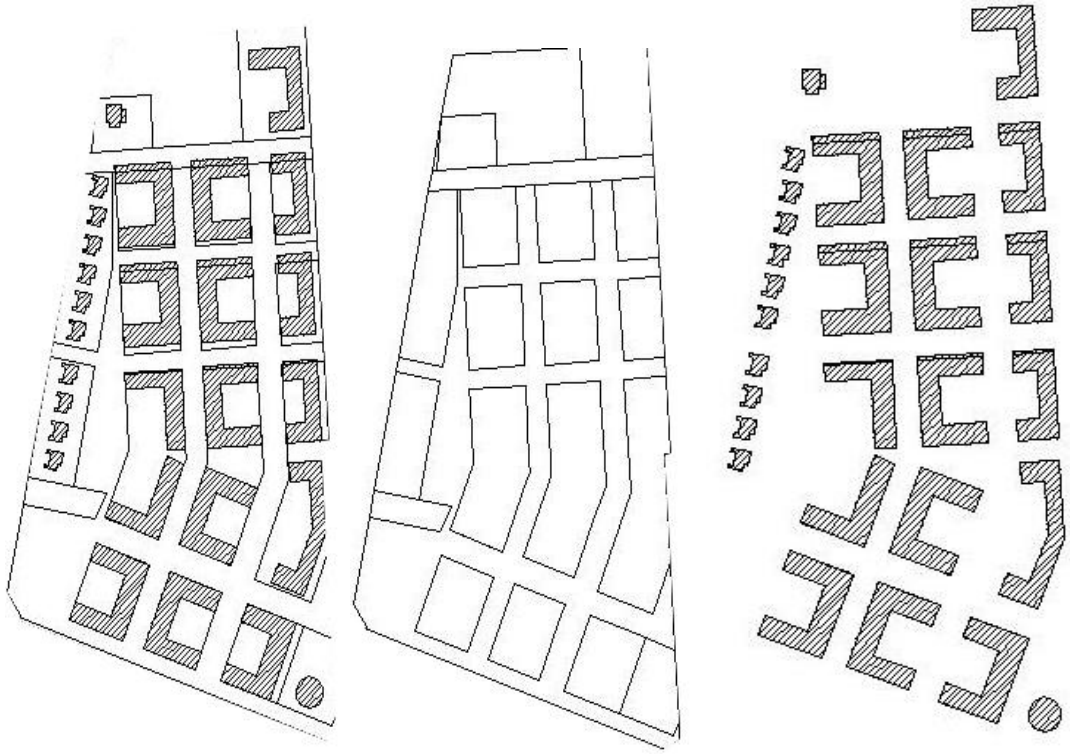
- **Il existe des lotissements sous la forme de poches dans la continuité de ce qui s'est fait dans les années 60-70** comme par exemple sur la Cité des Palétuviers où l'habitat est mitoyen et aligné à la rue. L'organisation sur Ploërmel est similaire, quoique moins géométrique. Ce dernier site présente également des habitations en fond de parcelle. Les quartiers spontanés s'implantent de manière organique sans véritable logique si ce n'est celle de suivre le terrain.

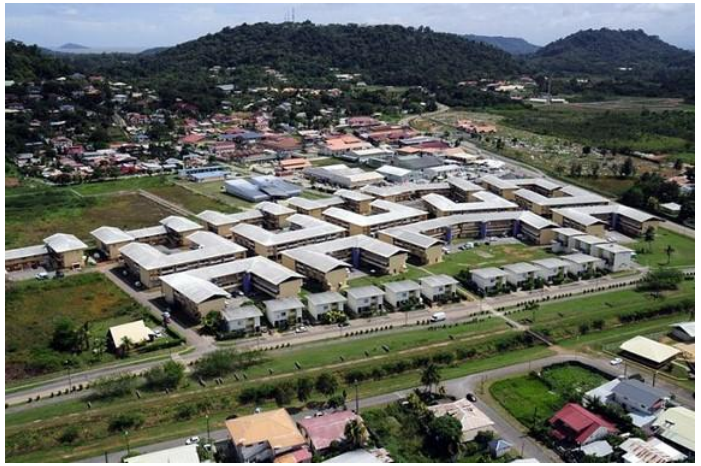


Cité des Palétuviers

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

- Par manque de place et afin de répondre à la demande des populations notamment de celles pouvant prétendre aux logements aidés, **des opérations de logements sociaux** ont vu le jour notamment portées par la Siguy. Afin de ne pas sectoriser les personnes, les opérations prennent la forme **d'une mixité** : mixité des formes urbaines mais également mixité fonctionnelle. L'opération sur Cabassou commença en 1988 pour un total de 381 logements (LTS) et commerces. Sur le site de la cité Mont Lucas, un nouvel immeuble de 48 logements voit le jour en 2002.

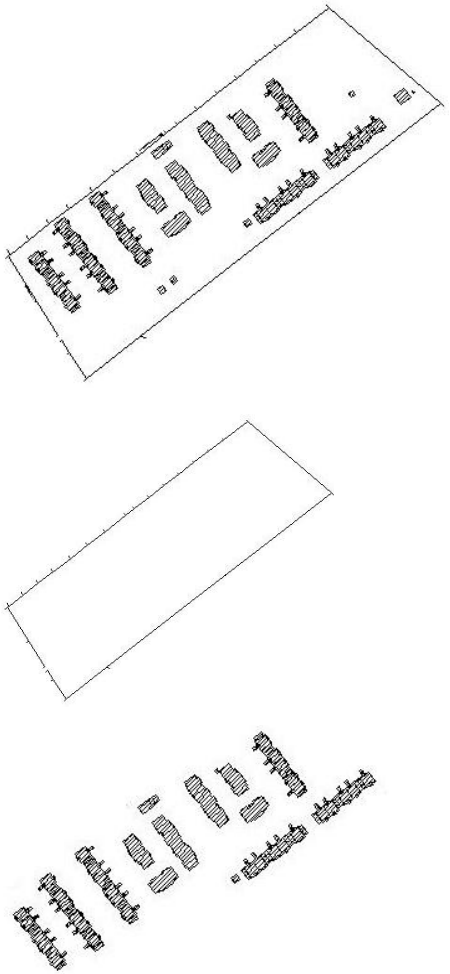




A Cabassou, les formes urbaines sont géométriques et alignées à la rue, en alignant de celle-ci. Le principe en U des bâtiments permet d'avoir un espace collectif central. En front de zone, des logements individuels viennent s'aligner à la rue.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

- **Le long de la côte Est, s'est développé un habitat plus aisé. En effet, Cette côte donne face aux plus belles plages de Cayenne. L'habitat sur cette côte prend la forme d'habitat individuel diffus mais également de résidences de standing comme la résidence de l'anse de Montabo portée par Océanic.**

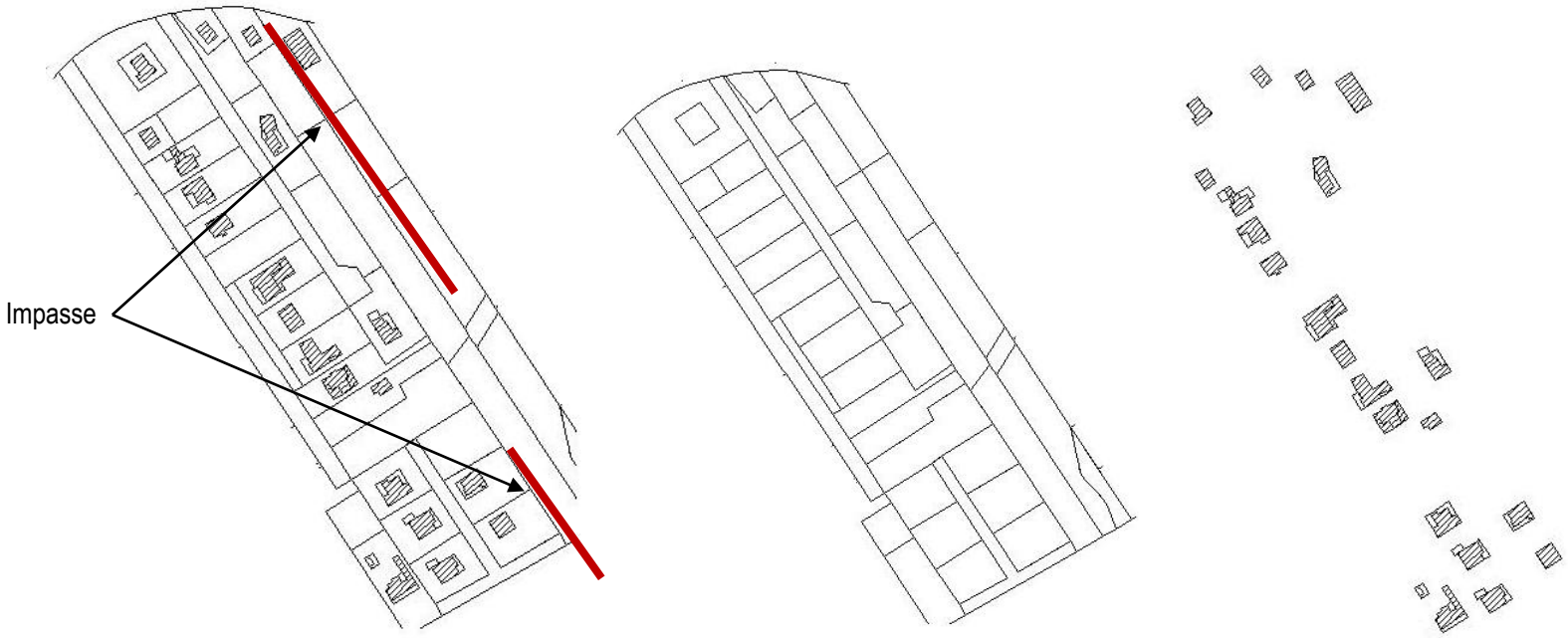






La résidence de l'Anse de Montabo fonctionne en une seule parcelle où les éléments bâtis sont clôturés. C'est une résidence fermée ou *gated community*

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

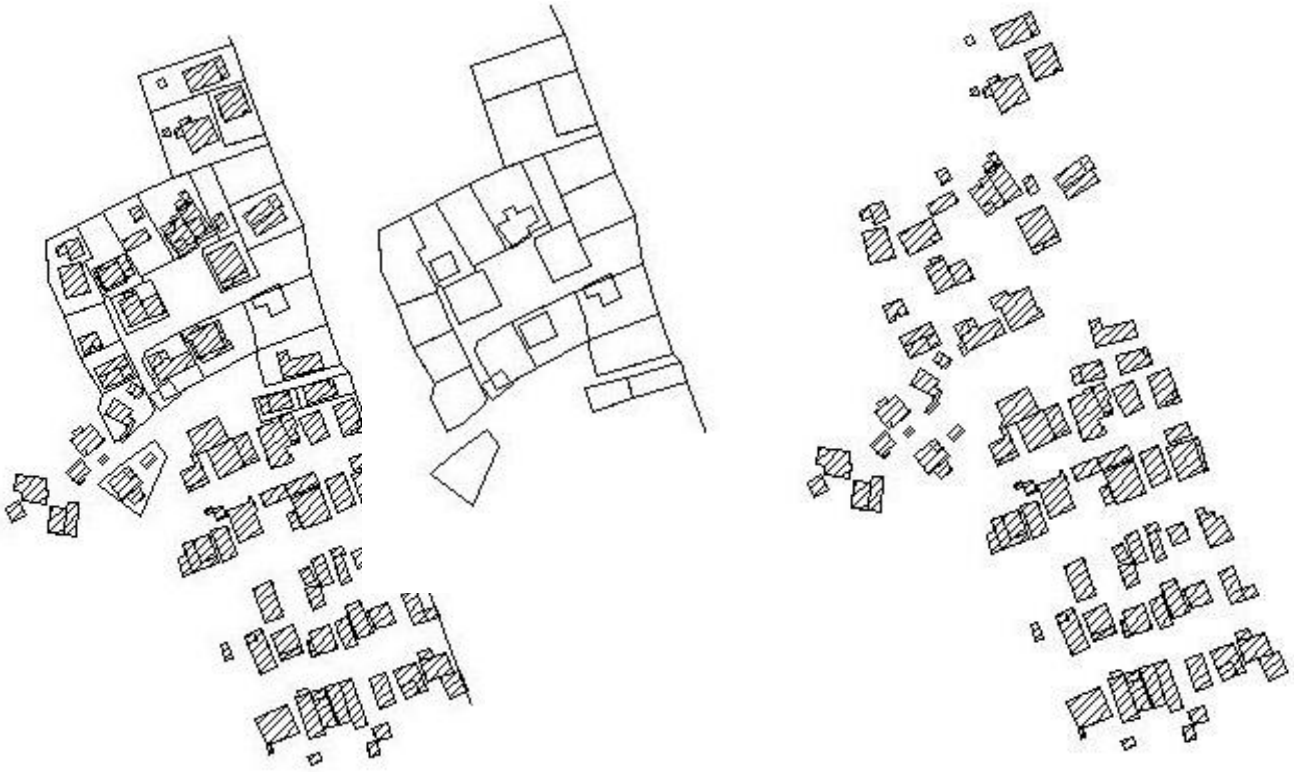


L'habitat diffus sur le Mont Bourda s'apparente à de l'habitat en lanière, fonctionnant en impasse où il n'y a pas d'organisation cohérente présente. On remarque qu'au sein de cet îlot, des sous entités ne sont pas reliées entre elles du fait des impasses.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

- A contrario de cet habitat aisé, des migrants se voient obliger de s'installer dans des habitations de fortune : autrement dit dans **de l'habitat illicite voire insalubre**. Sur le quartier Leblond, ce sont en majorité des Brésiliens qui sont installés. Toutefois, on ne peut pas parler d'une sectorisation de l'habitat illicite car même au sein de ces habitats, plusieurs communautés habitent. L'habitat illicite se situe en grande partie sur Leblond, Collery Mont Baduel et Mont Lucas. Le piémont et les pentes du Mont baduel sont de plus en plus squattés et défrichés, la végétation protégée disparaît et laisse place à des logements vétustes mais également à de très grands logements en dur alors que ce secteur est considéré comme une zone à risque en matière de mouvement de terrain.Tout comme sur le Mont Baduel, le Mont Lucas fait l'objet de déforestation et d'une occupation illicite de plus en plus importante.

On peut remarquer l'absence de parcellaire. En effet, comme c'est de l'habitat illicite, il n'est pas forcément géo-référencé et encore moins cadastré. L'habitat illicite se situe sur des espaces délaissés ou naturels : une ancienne décharge à Leblond, les marais à Collery, … Pour lutter contre ce type d'habitat, la ville de Cayenne a en son sein la police municipale mais également la brigade de l'urbanisme qui ont pour objet de contrôler, recenser et maîtriser l'étalement.



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.3. PAR MANQUE D'ESPACE, DES DENSITÉS RELATIVEMENT FORTES

Cayenne est un petit territoire qui voit la quasi totalité de sa superficie se construire. Dans ce contexte, les opérations qui sortent sont denses.

	Densité Moyenne	Taille moyenne des parcelles
Une organisation spatiale sous forme de poche		
Cité des Palétuviers	60 lgmt/ha	167m²
Ploërmel	16 logmt/ha	627m²
Des opérations de collectifs ou mixte collectif/individuel		
Cabassou	62 logmt/ha	160m²
L'habitat de la côte Est : entre collectif de standing et villas		
Mont Bourda	11 logmt/ha	872m²

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.4. ENTRE SPÉCIFICITÉS TRADITIONNELLES ET ARCHITECTURE MÉTROPOLITAINE

Les lotissements sous forme de poches



Cité des Palétuviers – Ploërmel

L'architecture de ces bâtiments reprend des éléments de l'architecture créole : couleurs vives, formes du toit, hauteur maximum R+1,… **Toutefois, des éléments en superstructure comme les paraboles viennent brouiller la lecture du paysage urbain.**

Les opérations d'habitat collectif



Cabassou – Cité Mont Lucas

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Ces opérations d'habitat collectif visent à mixer les typologies de logements (collectif, individuel) et les fonctionnalités des nouveaux quartiers (commerces, équipements). La hauteur ne dépasse pas R+3. Afin de s'adapter au climat, logiquement des caractéristiques de l'architecture guyanaise ont été reprises (débords de toit, auvent, …).

L'habitat de la côte Est



Côte Est : Montjoyeux – les terrasses de Montabo, Montabo

Cet habitat est celui d'une population plus aisée **: grandes villas, résidences sous la forme de gated community qui reprend des codes architecturaux métropolitains** (tuile, …) même si par soucis d'adaptation au climat des spécificités traditionnelles sont conservées.

L'habitat illicite



Leblond – Collery – Mont Baduel

De manière générale, on peut souligner qu'avec l'arrivée de la climatisation et de sa quasi généralisation, la ventilation traversante disparaît peu à peu, les immeubles se densifient influencés par une rentabilité foncière maximale.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

L'habitat illicite est estimé à 662 habitations sur les zones de Collery .V. Marengo Nord, Les Terrasses de Raban, Chemin source de Baduel, Iles Malouins Nord, Zone Leblond (dit Lamatine) et Mont Baduel d'après le recensement de la Brigade de l'urbanisme de la Ville de Cayenne (PLHi 864 logements illicites en 2004). Ce phénomène est dû principalement au fait que l'offre immobilière et foncière ne suit pas l'accroissement de la population et spécifiquement sur Cayenne par une contrainte de superficie. Cet habitat est présent sous cinq formes :

- L'habitat spontané périurbain dense,
- L(habitat spontané périurbain peu dense en poche,
- L'habitat spontané urbain dense,
- L'habitat spontané rural diffus linéaire,
- L'habita spontané urbain en fond de cour.

Dans les deux cas, toutes les situations ne sont pas régularisables, de nombreuses zones étant situées dans les zones inconstructibles et/ou à risques.

Enfin sur le dernier quart du XXème siècle, Cayenne a vu l'extension de sa zone d'activités sur Collery avec la création d'un hypermarché. **L'implantation d'un tel complexe en entrée de ville a forcément des répercutions en termes d'intégration urbaine et paysagère.**

L'extension des zones d'activités et industrielles



Collery – Carrefour des Maringouins

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

5. LE XXIÈME SIÈCLE, LE PROJET « D'UNE VILLE OUVERTE, CRÉATIVE ET SOLIDAIRE »

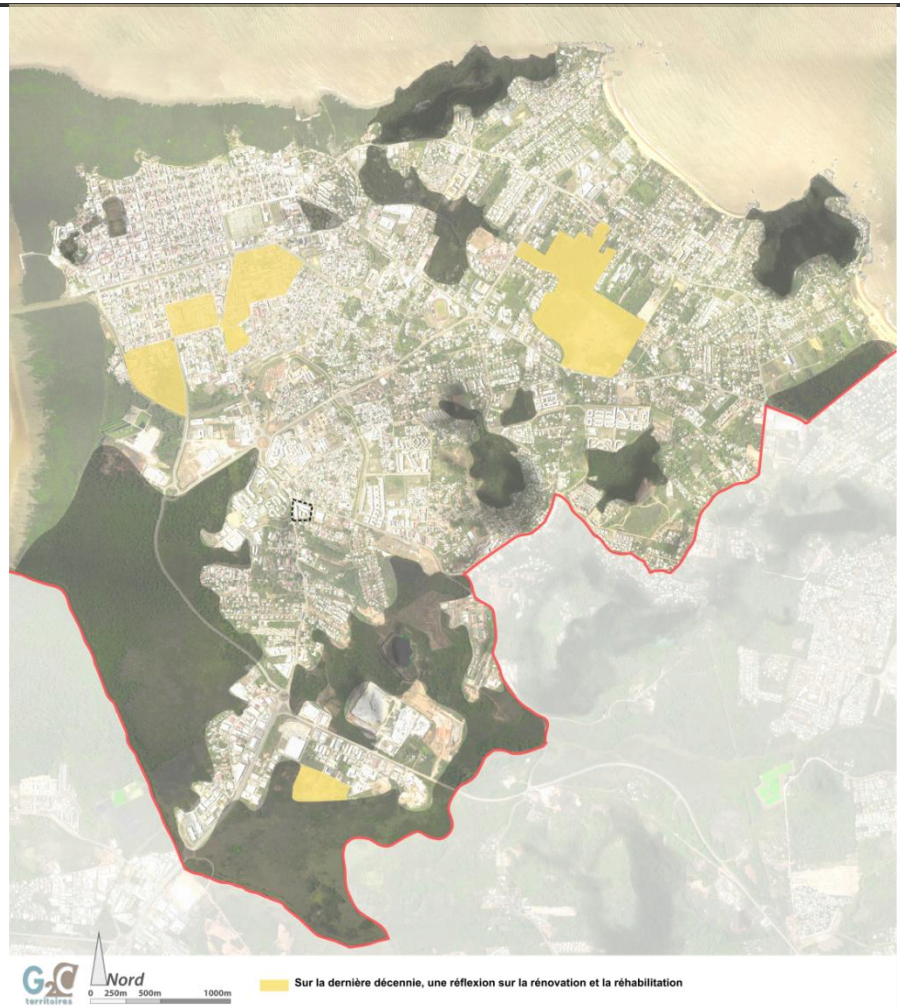
5.1. LE TEMPS DE LA RÉNOVATION ET DE LA RÉHABILITATION

Par souci d'économie de place et afin de réhabiliter le parc de logements existants, la ville de Cayenne a lancé une politique de rénovation urbaine et des opérations de réhabilitation de l'habitat, notamment l'habitat insalubre.

La ville de Cayenne a engagé l'élaboration de son Projet de Développement et Rénovation Urbaine (PDRU) qui a fait l'objet d'une convention signée par l'ensemble des partenaires de l'ANRU le 11 février 2008. La municipalité s'est engagée dans un vaste projet de ville qui a pour ambition de « donner à Cayenne une dimension régionale sur le continent Sud américain ». Le PDRUest l'opportunité de définir un projet urbain d'ensemble capable de réunifier le centre-ancien, les faubourgs et les quartiers Sud. Il répond à une nécessité, celle de changer d'échelle et de définir un projet urbain de référence au-delà du dossier ANRU.

En parallèle de cette politique de la ville, de nouvelles opérations sortent notamment le projet de la ZAC Hibiscus mais également des constructions d'habitats collectifs portées par des bailleurs sociaux comme la Siguy.

La zone d'aménagement concerté Hibiscus sera livrée en 2015-2016 et va constituer un quartier autour du Pôle Universitaire Guyanais. La volonté affichée pour ce projet d'urbanisation est de fabriquer un morceau de ville et non une enclave. La ZAC a été créée à l'initiative de l'EPAG par arrêté préfectoral du 11 août 2008.



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

5.2. DES PROJETS URBAINS GLOBAUX ET TRANSVERSAUX…

ZAC Hibiscus

Le projet de la zone Hibiscus vise à prendre en compte les préconisations des Lois SRU et Grenelle II en :

- Mettant en place une hiérarchisation des voies et des déplacements (ligne BHNS, zone 50, zone 30, zone de rencontre, zone piétonne),
- Donnant une place privilégiée aux espaces publics (bassin de rétention paysager, espace ludique et sportif, une place publique)
- Créant une mixité fonctionnelle (logements, commerces, bureaux, équipements)
- Créant une mixité urbaine (logements individuels, logements collectifs, chambres étudiantes)

Les interventions visent quatre objectifs stratégiques :

- La réunification du territoire par le désenclavement des quartiers (notamment la création d'une connexion entre le centre ville et les quartiers Sud par le biais du Canal Laussat, du Boulevard Jubelin et du Canal Leblond),
- La mixité sociale par l'amélioration et la diversification de l'habitat,
- L'attractivité des quartiers,
- L'amélioration des conditions de vie et la qualité de service aux habitants.



Sur le côté gauche :

En plus de ce projet de ZAC, des opérations voient le jour comme les 3 Monts (en 2012 à Mont Lucas) qui proposent 80 logements et 4 commerces, la résidence Saint Martin (2003) avec 120 logements.

Il y a également, la résidence Suzini avec 102 logements en 2000, une opération rue Devèze dans le centre ancien avec 16 logements (2012). Ces opérations sont portées par la Siguy.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009





Projet de Développement de Rénovation Urbaine

Ce PDRU s'agit de la première génération de programmation urbaine effectuée sur la commune.

Les grands traits de la programmation urbaine à partir desquels sont identifiées les problématiques majeures posées en termes de renouvellement urbain sont de :

- Conforter un centre ancien qui outrepasse ses limites actuelles pour empiéter sur la partie village chinois,
- Dynamiser les vocations spécifiques pour chacun des points de l'armature
- Inciter à l'implantation par la définition de 5 secteurs : 1/ Leblond Palétuviers Malouin Malterre, 2/ Quartier du marché village chinois la digue Ronjon la cité de la Rénovation Urbaine le quartier Ronjon Madeleine, 3/ Cité Mirza Cité Médan Cité Floralies quartier N'Zilla Faubourg L'Abri, 4/ Quartier Eau Lisette Césaire Sud et 5/ Cité Uranus Cabassou.



Le secteur Leblond a été modifié et ne fait plus parti du périmètre de programmation étant donné les contraintes techniques qui sont présentes sur ce secteur.

Au Ronjon (quartier de la Réno), il est mis en place une mixité sociale et fonctionnelle : constructions de 482 logements (collectifs, individuels, sociaux, libres), des équipements sportifs et sociaux, des commerces et bureaux.

Le programme prévisionnel du secteur Mirza-Médan-Floralies porte sur une mixité urbaine et sociale (logements intermédiaires, logements locatif social, logements en accession sociale) et sur la mise en place d'équipements publics (maison de quartier, plateau sportif, maison des associations, …).

Sur le cite N'Zilla/Faubourg L'Abri, la diagnostic a été rendu en décembre 2012 et plusieurs enjeux ont été retenus : désenclaver le quartier, le connecter aux cités voisines, renforcer les services de

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

proximité, prendre en compte le risque inondation, optimiser les réhabilitations de bâtiments insalubres, régulariser l'habitat illégal, requalifier et hiérarchiser la voirie et maintenir et développer l'attractivité économique (commerciale).

Le secteur Uranus se situe au carrefour de la route de Cabassou et de la route de la Madeleine. L'objectif est de créer un quartier durable avec des logements collectifs et en bande et un parc urbain en cœur d'ilot. Un effort important de désenclavement de ce secteur est réalisé.

Le projet de RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) sur Eau lisette a visé à reloger les habitants de cette ancienne zone insalubre dans l'opération Eaux Vives (logements sociaux).

Secteurs du PDRU_Carte Phytolab







L'opération Eaux vives, menée par la Siguy, présente une densité moyenne de 41 logements/ha soit des parcelles moyennes de 241m².

Dans la même lignée de ce qui est prévu par la suite au sein du PDRU, le quartier Eaux vives propose une mixité urbaine (habitat individuel et collectif) et fonctionnel (habitat, équipements, commerces)







Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Opération d'Intérêt National

Face à l'évolution démographique et la pression foncière, la création d'une opération d'intérêt national (OIN) en Guyane est opportune et prend la forme d'une OIN multi sites. Cette OIN a été crée par décret (Décret n° 2016-1736 du 14 décembre 2016 inscrivant l'aménagement des principaux pôles urbains de Guyane parmi les opérations d'interet national mentionnées à l'article R. 102-3 du Code de l'urbanisme). Cette OIN a une dimension logement, transport et développement économique dans une logique de gestion raisonnée de l'espace. Le statut d'OIN confère à l'Etat un rôle particulier en matière d'aménagement puisque les communes ou intercommunalités compétentes n'exercent plus leur attributions en matière d'autorisations d'urbanisme. Les collectivités territoriales ne sont pas totalement dépossédées de prérogatives sur le périmètre de l'OIN. Les documents d'urbanisme : SAR, SCOT, PLU, restent en effet des compétences exclusives des élus.

Les communes concernées par l'OIN se répartissent en secteurs de cohérence :

- Secteur Ouest : Saint-Laurent du Maroni et Mana
- Secteur centre : Kourou, Macouria, Matoury, Cayenne, Rémire-Montjoly, Montsinéry-Tonnegrande

Le lien principal entre ces deux secteurs est la RN1 et les réseaux annexes ou connexes (très haut débit notamment) ainsi que le proximité du littoral.

5.3. … MAIS DU LOGEMENT ILLÉGAL, ILLICITE ET INSALUBRE QUI PERSISTE

Dans un contexte de carence en logements, l'habitat spontané devient une solution alternative pour certains et des quartiers informels continuent à apparaître.

Tout d'abord dans un contexte de pression foncière, de nombreuses constructions se font sans permis. Il ne s'agit pas seulement d'habitat précaire mais bien de construction en dur.

De l'habitat illicite perdure sur Cayenne. Toutefois, la ville mène un travail de réhabilitation de certains sites d'habitat illicite. C'est un travail de longue haleine. Sur Baduel, il y a un bail emphytéotique qui vise à mettre en place une RHI de 300 habitations qui implique la démolition et la reconstruction de logements (logements de transit et zone de relogement définitive) ainsi que la revégatalisation du Mont Baduel.

L'habitat spontané fait partie intégrante des modes d'habiter en Guyane. Mal connu, le terme fait souvent l'objet de confusions sémantiques. A l'inverse de l'habitat planifié, les pouvoirs publics dans les quartiers d'habitat spontanés interviennent souvent à la dernière étape du processus de constitution suivant : occupation du terrain, construction du logement, aménagement et équipement. Ainsi, régularisation foncière et équipement de ces secteurs vont souvent de pair.

La population vivant dans les constructions spontanées n'est pas exclusivement représentative d'une population précaire qui cumule difficultés économiques et handicaps sociaux. Il peut également s'agir d'une population ayant des ressources économiques importantes, qu'elles soient issues de revenus formels ou informels. Ces caractéristiques marquent le paysage et les formes de l'habitat spontané, qui regroupent alors une large gamme d'habitats, depuis le simple abri de tôle jusqu'à la villa.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

D'après l'étude de 2010 sur l'insalubrité sur le centre ville de Cayenne faite par l'AUDeG, l'habitat à Cayenne est marqué par l'insalubrité dans le logement privatif ou spontané et la déqualification dans le logement social.

Ce qui fait la spécificité du marché du logement à Cayenne est :

- Un habitat spontané et une occupation illicite de terrain qui touchent différents secteurs de la ville ;
- Une insalubrité dans le centre ancien, mais également dans les faubourgs et la périphérie ;
- L'obsolescence et une déqualification de l'habitat social ;
- L'absence de propriété du sol pour un quart des occupants de leurs logements puisque des parties de la ville se sont construites sur des terrains mis à disposition par les propriétaires fonciers.

En 2011, 47% du bâti spontané se situent en secteur potentiellement insalubre, ce qui représente 1 207 constructions. 21% des constructions de Cayenne sont dans la catégorie insalubre irrémédiable et 26% du bâti sont insalubres non irrémédiable.

Plusieurs facteurs sont sources d'insalubrité : des problèmes de structure de l'habitation (structure des façades, fondations, murs porteurs, …), des problèmes d'étanchéité attestés, des problèmes d'ouvertures récurrents et des problèmes liés à l'environnement immédiat dégradé.



Logements insalubres : périphérie du village chinois – Cité Thémire

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

5.4. UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Depuis les années 2000, malgré les règles d'urbanisme quelque peu contraignantes en matière de gabarit, d'alignement et une rentabilité foncière maximisée par la défiscalisation, les constructions les plus récentes sont le témoin d'un effort qualitatif tant sur l'utilisation des matériaux que sur le traitement des façades.

Aujourd'hui, les règles d'urbanisme sont à la fois contraignantes et pour certaines non respectées notamment la règle qui impose 80% d'occupation du sol et une place de stationnement sur la parcelle en centre ancien. Dans le centre ancien, les règles de hauteur ne sont pas appropriées (des immeubles R+3 à côté de maison en rez-de-chaussée). Le règlement du PLU doit avoir cette vocation de faciliter la construction et de l'intégrer au contexte existant.



Profil de voirie / Avenue De Gaulle / Diagnostic sur la requalification de l'avenue De Gaulle (Agence Ter – Détails – Atelier d'architecture – EXE – GTI)

On constate que sur le centre ancien, beaucoup de contraintes s'appliquent (règles d'urbanisme, plan patrimonial, ABF, …). Le centre ancien ne doit pas être sanctuariser. A titre d'exemple, l'équipe qui travaille sur la requalification de l'avenue De Gaulle a mis en avant que les marges de manœuvre d'un point de vue architectural étaient limitées voire nulles. Le centre ancien ne doit pas être une ville musée mais doit pouvoir évoluer avec son époque tout en conservant sa particularité.

La RTAA DOM, les nouvelles législations en matière de démarche environnementale, les dispositions réglementaires relatives à la sécurité, à l'accessibilité et la prise en compte du risque permettent de proposer des projets architecturaux plus en accord avec leur environnement que les années précédentes.

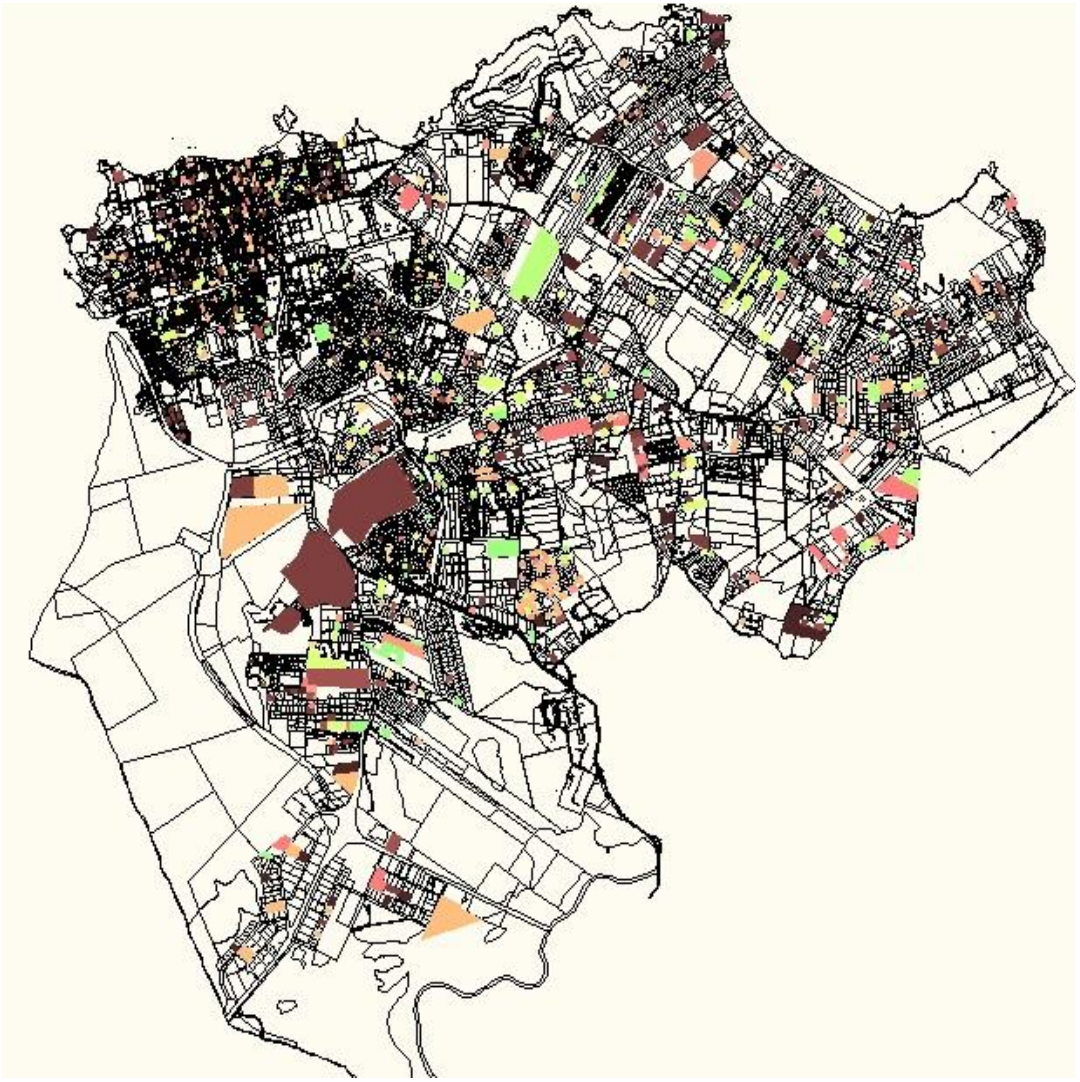
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

5.5. LA CONSOMMATION FONCIÈRE SUR LA DERNIÈRE DÉCENNIE

						Surface moyenne habitable en m²			
	Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	Logements en résidence	Total	Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	Logements en résidence
2002	17	5	173	47	242	121	91	62	29
2003	43	7	215		265	131	97	84	
2004*									
2005*									
2006*									
2007	14	7	13	30	64	129	56	81	150
2008	12	31	216	1	260	138	106	79	165
2009	20	29	154	113	316	127	73	58	73
2010	8	61	414	100	583	119	115	54	56
2011	9	5	210	60	284	118	78	53	33
2012	10	25	590	143	768	106	80	57	72
2013 (jusqu'en mai)**	1	51	234	448	734	58	128	59	38
Total	134	221	2219	942	3516	113	91	65	77
Part des typologies d'habitat das le parc total	3,8	6,3	63,1	26,8	100				

Sources : Sit@del (logements commencés en date réellle) / * Absence de données / ** Source : Sit@del (logements commencés en date de prise en compte)

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



D'après les données communales, en tout ce sont 263,86 ha qui ont été consommés ces dix dernières années, avec une moyenne de 33 logements/ha.

D'après les données communales, il y a eu 168 permis de construire déposés en 2013, chiffre en baisse par rapport aux années précédentes, ce qui s'explique par une raréfaction du foncier et par la poursuite de constructions illégales (sans permis).

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

	2011					2012				
	Part des logements individuels	Part des logements groupés	Part des logements collectifs	Nombre total de logements commencés en 2011	Surface moyenne des logements individuels en m²	Part des logements individuels	Part des logements groupés	Part des logements collectifs	Nombre total de logements commencés en 2012	Surface moyenne des logements individuels en m²
CAYENNE	3%	2%	74%	284	118	13%	3%	77%	768	106
REMIRE-M.	4%	27%	69%	693	123	7%	20%	73%	492	285
MACOURIA	1%	38%	61%	882	108	5%	25%	70%	773	114
MATOURY	26%	43%	21%	19	107	30%	30%	50%	20	76
MONTSINERY-T.	100%	0%	0%	1	138	67%	33%	0%	3	100
ROURA	0%	0%	0%	0	0	50%	0%	50%	6	107
TOTAL	22%	20%	38%	1879	119	27%	19%	53%	2062	131

Source : données Sit@del

Entre 2009 et 2011, le bassin de Cayenne (Cayenne, Matoury, Macouria, Montsinéry-Tonnégrande, Rémire-Montjoly et Roura) représente 84% des autorisations de permis de construire de la Guyane, ce phénomène est en corrélation avec le poids démographique du bassin de Cayenne au sein de la Guyane.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

5.6. LA TENDANCE AU FIL DE L'EAU : IDENTIQUE À CELLE OBSERVÉE SUR LA DERNIÈRE DÉCENNIE

Le PLU est un outil qui permet de déterminer avec la Ville quel sera le visage de Cayenne dans 15 ans. C'est donc un outil prospectif. Il est intéressant de savoir quel serait le visage de Cayenne si les tendances actuelles se poursuivent, si le PLU et donc le projet de la Ville n'est pas mis en place.

Selon la consommation foncière observée sur la dernière décennie, il a été mis en avant qu'un total de 818 permis de construire a été délivré entre 2003 et 2013, pour une consommation foncière de 263 ha. Sur cette période, une moyenne de 74 permis de construire a donc été délivrée par an sur l'ensemble du territoire communal, représentant une moyenne en besoin foncier de 33 logements/ha.

Par ailleurs et selon l'évolution démographique observée entre 1999 et 2011 (dernier recensement officiel communal connu, logements + population), 6835 habitants supplémentaires se sont installés sur Cayenne; la Ville compte 57229 habitants en 2011. En suivant ces chiffres, on observe ainsi un taux d'évolution annuel moyen de 1,1% sur cette période de 12 ans. L'estimation réalisée pour la commune de Cayenne prend en compte les chiffres de l'INSEE sur la population légale présente sur le territoire, ainsi que l'afflux de population immigrée qui arrive sur la commune et qui n'est quant à elle pas comptabilisée par l'INSEE. L'estimation de l'évolution démographique de la commune est donc supérieure aux chiffres de l'INSEE.

En estimant que l'évolution démographique sur la Ville suive cette tendance pour les 15 ans suivant la période de référence (1999-2011), il est possible d'envisager à l'horizon 2025 une augmentation effective de 9500 habitants portant ainsi la population totale de Cayenne à 66729 habitants. Le nombre d'habitants par logement sur cette période étant de 2,8 habitants/logements, il faudrait construire 33944 logements supplémentaires à l'horizon 2025.

	1999	2011	2025
Population	50394	57229	66729
Nombre de logements	18878	21077	24471
Nombre d'habitants/logements	2,9	2,8	2,8

Evolution prévisionnelle du nombre d'habitants et du nombre de logements à Cayenne

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

En considérant les données ci-dessus, 3394 logements devraient être créés entre 2011 et 2025 afin de permettre l'évolution démographique observée jusqu'alors sur la dernière période de référence (1999-2011). **En suivant l'évolution de la consommation foncière sur la commune entre 2003 et 2013 et le ratio d'espace consommé par logement, 368 hectares seraient alors nécessaires pour atteindre les objectifs démographiques.**

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Cayenne
Le PLU

Plan Local d'Urbanisme

CAYENNE
Point de convergence

G2C territoires

1. VERS ET DEPUIS CAYENNE, UNE CONVERGENCE DES FLUX

Deux pénétrantes convergent vers la ville de Cayenne, rabattant l'ensemble des bassins de vie du littoral vers son centre. La RN1 reliant Cayenne à Saint-Laurent-du-Maroni via Macouria, Kourou, Sinnamary et Iracoubo et la RN2 reliant Cayenne à Saint-Georges, même si cette dernière n'a pas d'emprise sur Cayenne, sont les voies structurantes de la CACL et de Cayenne**. C'est donc à partir de Cayenne que le réseau se déploie vers le reste du territoire**. A l'approche de la ville de Cayenne, là où la demande en trafic croît, la RN1 est doublée sur une partie de son linéaire (du carrefour Balata au carrefour Galmot), mais ne suffit pas à absorber l'ensemble qui converge vers ce point.

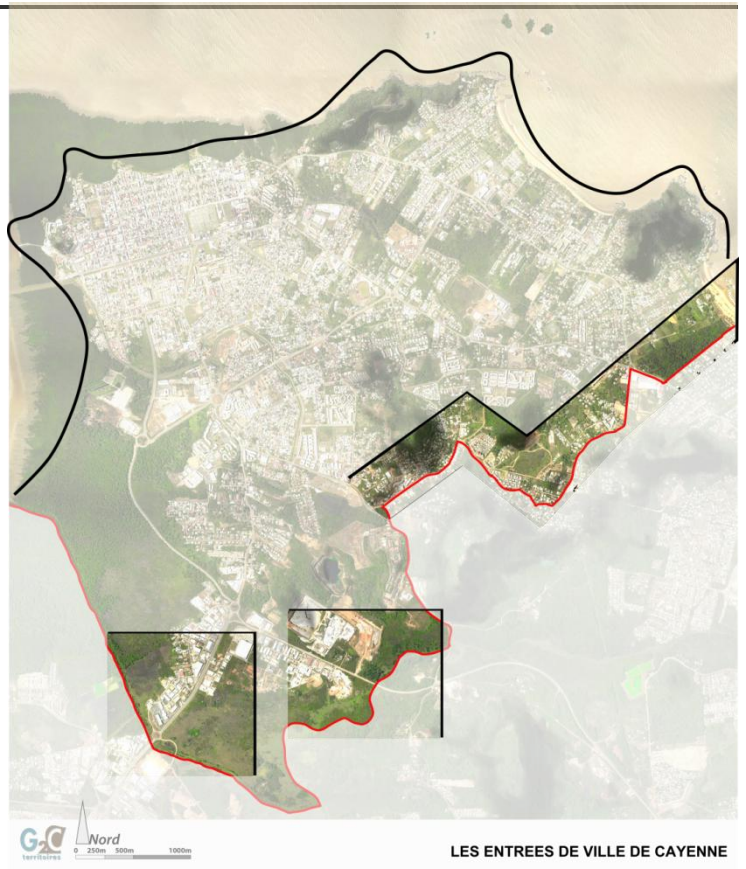
1.1. LES ENTRÉES DE VILLE, PREMIÈRES PERCEPTIONS DE LA VILLE DE CAYENNE

Les entrées de la ville de Cayenne se font par :

- le rond point de la Crique Fouillée,
- les routes du Tigre, de Tarzan et le chemin de Suzini en limite de Rémire-Montjoly,
- le littoral.

45000 véhicules par jour passent en semaine par le rond-point de la Crique Fouillée qui est le tronçon de route le plus fréquenté de Guyane (RN1 : Balata-Crique Fouillée-Maringouins-Leblond). Un projet de réaménagement du giratoire de Balata s'inscrit dans le programme de développement et de modernisation des itinéraires (PDMI) routiers, dont l'un des objectifs est **d'améliorer les conditions de circulation aux abords de l'agglomération de Cayenne**. A cette fin, il prévoit 3 autres opérations situées dans la partie Ouest de l'Ile de Cayenne : le doublement du pont du Larivot, la dénivellation du giratoire des Maringouins, l'aménagement à 2x2 voies de la RN2 sur le tronçon Balata-PROGT (Palais régional omnisport Georges Théolade). Le giratoire de Balata, quant à lui, se situe au centre de ces différents projets routiers. A plus long terme, sont également prévus l'aménagement de la section Balata-Tonate de la RN 1, l'aménagement de la RD17 en boulevard urbain. D'autres opérations routières sont également envisagées comme l'itinéraire routier du PROGT vers la route de la Chaumière.

Ainsi, l'entrée de ville par la RN1 est aujourd'hui en travaux afin de résoudre le problème d'engorgement de cet axe.



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Ce tronçon route du Tigre – route de Tarzan – chemin de Suzini est en limite avec la commune de Rémire-Montjoly. Si le long de la route du Tigre la limite est claire entre les deux villes puisque la montagne du Tigre (limite naturelle) délimite les deux territoires, la limite urbaine le long de la route de Tarzan et le chemin de Suzini n'existe pas. En effet, l'urbanisation se poursuit de part et d'autre de la route avec notamment de l'habitat illicite. Cette continuité urbaine pose le problème de la gestion des voies : qui entretien la route de Tarzan et le chemin de Suzini ?



Route du Tigre (montagne du Tigre) – Route de Tarzan – Chemin de Suzini

Le littoral est une composante essentielle de l'identité de la ville de Cayenne. La préservation de cette entité est prise en compte dans les projets urbains de la ville comme conservation d'une zone tampon entre la cité administrative et la ville de Rémire-Montjoly. **La volonté de la ville est d'ouvrir Cayenne sur le littoral**, c'est pourquoi sur la pointe Buzarét la ville a nettoyé ce site de la mangrove. L'objectif à terme est de dégager le littoral du centre ville de la mangrove. Toutefois aucune solution pérenne n'a été trouvée car il faut tenir compte des éléments naturels (apport de sédiments, mangrove cyclique) et que cela demande des moyens conséquents pour l'entretien.



Espace tampon de la cité administrative – Plage de Bourda – pointe Buzarét (boulevard Jubelin)

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.2. UN RÉSEAU VIAIRE DENSE

Le réseau viaire de commune semble à priori clair, hiérarchisé et lisible et s'organise autour :

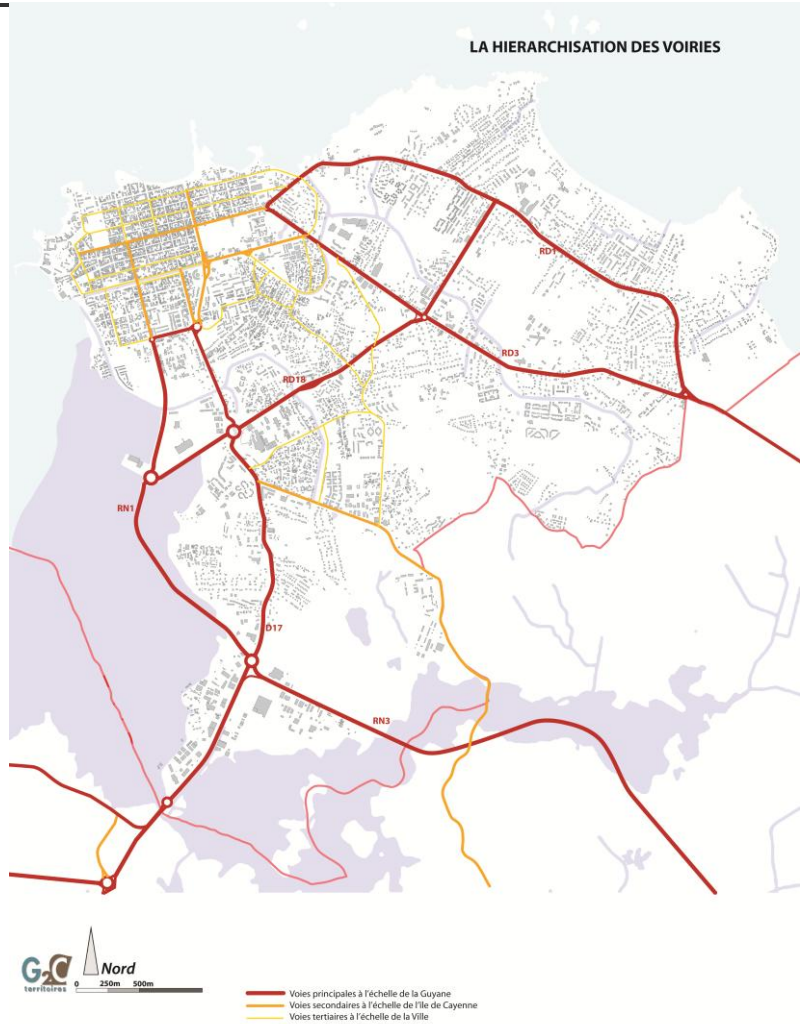
- **De routes nationales et départementales à l'échelle du département,**

Ces routes sont structurantes du territoire guyanais. Un des axes majeurs de Cayenne et de la Guyane est la RN1 qui n'a pas d'autres alternatives même multimodales puisque le cabotage maritime est inexistant et que les liaisons aériennes ou fluviales lui sont perpendiculaires. L'essentiel des transports de personnes et de marchandises est donc supporté par cette voie, ce qui risque de croître au vu de l'augmentation du taux de motorisation des ménages. Devant la congestion de la RN1, la RN3, la route de Baduel, la route de Montabo et la rocade Zéphir sont des alternatives qui sont devenues structurantes à l'échelle de la Guyane et donc fortement congestionnées du fait de l'explosion démographique de la périphérie de Cayenne.

- **De routes départementales et voiries communales à l'échelle de l'île de Cayenne,**

Il s'agit de la route du Tigre, du boulevard Jubelin, de l'avenue de la République, de l'avenue De Gaulle, de l'avenue d'Estrées, de la rue Barthélémy et d'une partie de la rue François Arago. Ces routes sont des itinéraires bis des routes principales pour accéder à Cayenne et les voies les plus importantes du centre ancien de Cayenne.

- **De nombreuses voies tertiaires de desserte dont le quadrillage du centre ancien.** Ces voies définissent la desserte inter-quartiers
- **Des nombreuses voies tertiaires de desserte (intra-quartiers)** qui peuvent prendre la forme de voies en impasse ce qui génère des conflits de déplacement et empêche d'achever le réseau de liaisons inter quartiers



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



RN1 : 2x2 voies – Route du Tigre – centre ancien – voie intra quartier cité Grant

Le plan de circulation du centre historique de Cayenne est marqué par un réseau de voies à sens unique. En effet, du Sud au Nord seul les rues Lieutenant Brassé et sa continuité et l'avenue Général de Gaulle et de l'Est à l'Ouest le boulevard Jubelin et une partie de la rue François Arago sont à double sens. Plus largement, la municipalité a lancé une réflexion sur un plan global de circulation. Plusieurs pistes ont été soulevées :

- La mise à sens unique de l'avenue d'Estrées,
- La création d'un boulevard urbain qui devrait relier Médan et Mirza au boulevard Jubelin



Actuellement, le centre ville peut être congestionné à certains moments de la journée du fait de l'absence de politique de limitation de la circulation (politique de stationnement, d'intermodalité, de livraison de marchandises, …). Afin de pallier à cela, la ville de Cayenne a entamé un programme de requalification de son centre ville par :

- la création d'un parking paysager de 140 places le long du boulevard Jubelin, en entrée de centre ville (accessible pour les piétons)
- le projet de requalification de l'avenue De Gaulle et son passage en sens unique,
- - la volonté de mettre en place une politique de dépotage (mettre en place des zones dédiées à cela en dehors du centre ville, mettre des places spécifiques, mettre en place des tranches horaires ?)

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Toutefois, ces réflexions, en cours, sur la circulation à Cayenne n'enrayent pas encore la congestion automobile de Cayenne. La voiture reste un élément de l'identité guyanaise. En effet, les gens se déplacent en voiture car d'une part il y a une culture de la voiture mais également du fait du climat.

Cayenne, qui concentre la majorité des emplois, des équipements et services de la CACL, subit un fort trafic. De fréquents embouteillages sont ainsi observés aux heures de pointe aux entrées et sorties du centre-ville de Cayenne sur la RN1.

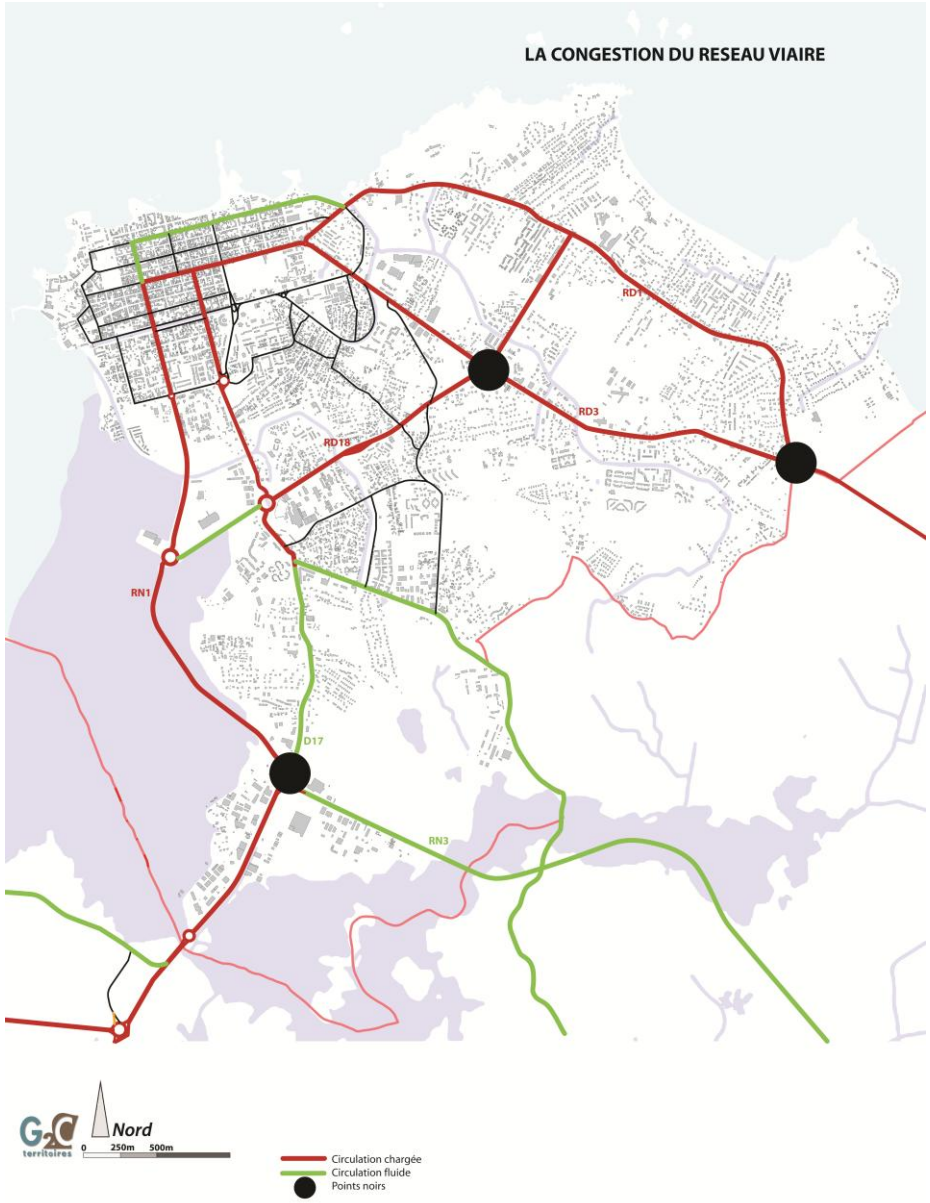
Sur la RN1 à Cayenne, on dénombre de 23200 à 44500 véhicules/jour en 2010, c'est également le cas sur des parties de la rocade Zéphyr et de la route de la Madeleine.

Sur la RN3 et la route de Montabo, le trafic est compris entre 14400 à 23200 véhicules/jour en 2010.

La question du cumul des flux vers Cayenne pose celle du stationnement. Dans le centre de Cayenne, on dénombre plus de 4000 places de stationnement, ce qui est très confortable comparativement à des villes de taille équivalente. L'absence de gestion des places de stationnement (le stationnement est gratuit et illimité dans le temps) et l'usage anarchique de l'espace qui lui est dédié contribuent à engorger le centre-ville et peuvent enclencher des dynamiques perverses de désaffection de l'appareil commercial du centre-ville.



Route de Baduel



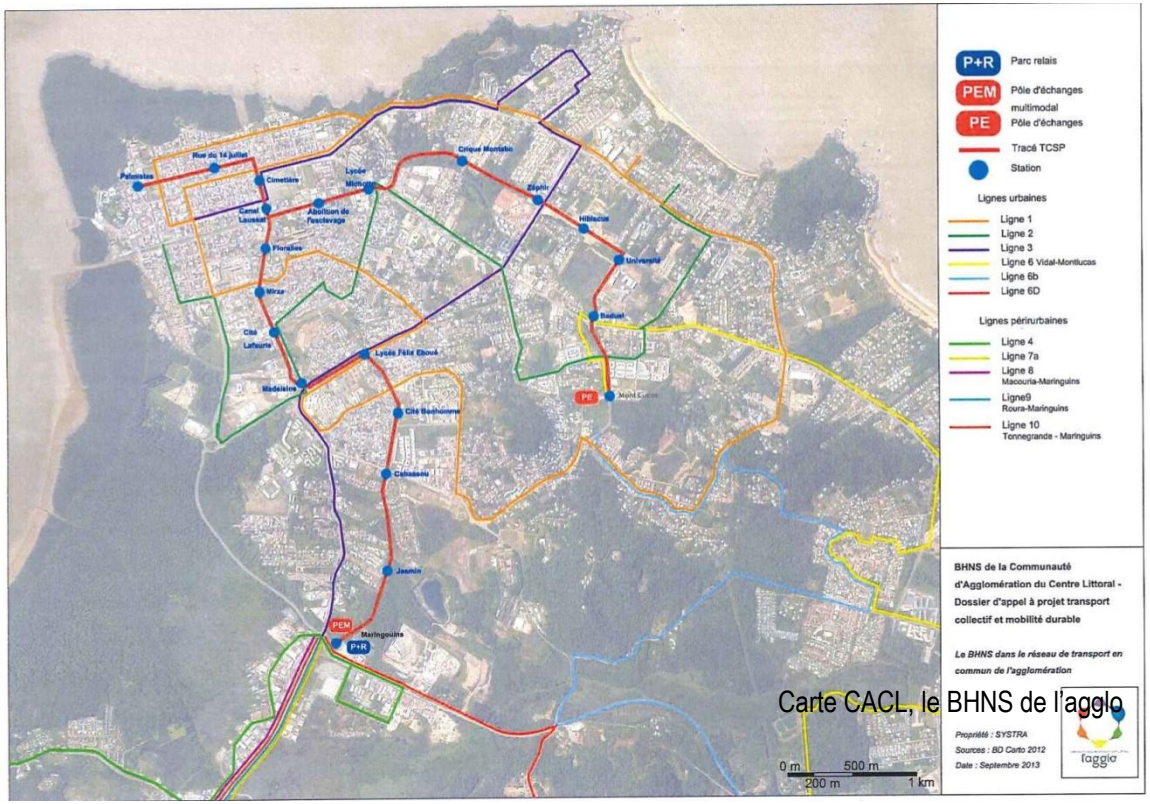
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.3. UN RÉSEAU DE TRANSPORTS COLLECTIFS À DÉVELOPPER

La CACL a pris la compétence transport collectif. Elle gère 12 lignes urbaines. Les lignes périurbaines sont desservies par des prestataires privés (minibus, …).

La qualité du service (manque d'abris bus, pas de voies de bus réservées), en termes de fréquences notamment, n'est pas suffisante, ce qui a entraîné l'apparition d'une offre alternative de « taxis collectifs » et de minibus.
Afin de ne pas laisser le modèle classique d'étalement urbain, soutenu par le tout voiture se mettre en œuvre sur le territoire, la CACL a choisi de mettre en place **deux lignes de BHNS**(Bus à Haut Niveau de Service). Le BHNS desservira la quasi-totalité des quartiers de la ville de Cayenne et autres quartier d'habitat social :

- Les cinq secteurs du PDRU,
- Les quartiers de RHI,
- Les quartiers de Cabassou, Bonhomme, Mont Lucas, Stanislas, … (ZUS),
- Le quartier Novaparc,
- Les ensembles d'habita social le long de la route de Baduel (cités Pasteur, Chatenay, Coulée d'Or, Grande Consoudre, Jardin du collège, Florilège)



Carte CACL, le BHNS de l'agglo

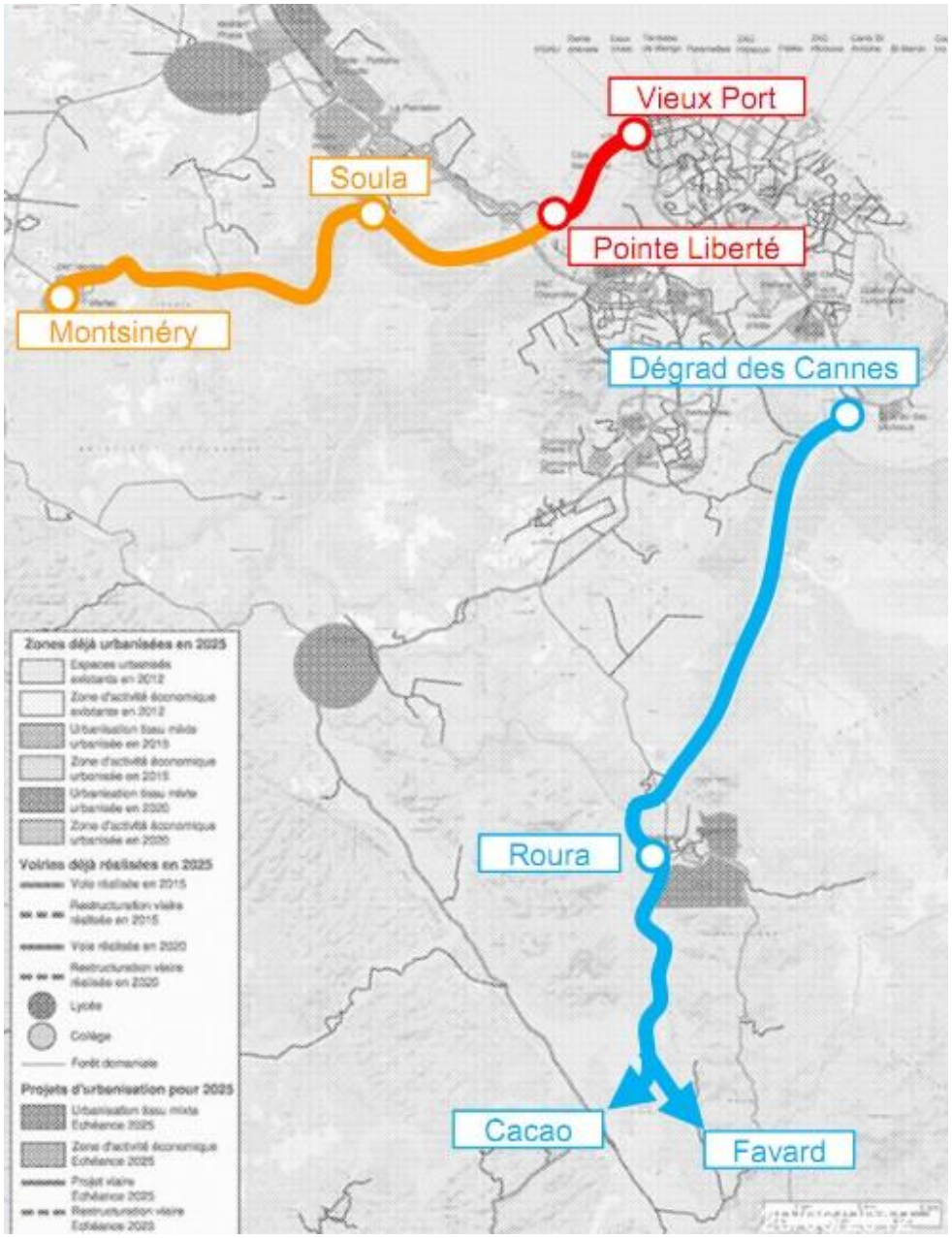
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



Arrêt du bus rocade Zéphir

En ce qui concerne le tracé du BHNS, il se réalisera soit par la création de voiries spécifiques dédiées aux bus soit par des couloirs spécifiques sur les voies existantes. Il a été calculé par la CACL que pour 60% du projet, le tracé s'effectue sur le domaine public, pour 30%, le tracé s'effectue dans des emplacements réservés existants, reste 10%.
Sur Cayenne, le tracé pour la première ligne empreinte soit le route de la Madeleine soit une création de voie qui passe derrière Jasmin, puis le boulevard Jubelin. Le passage en centre ville se fait soit par L'avenue de la Liberté, soit De Gaulle soit Lalouette. Le terminus de cette première ligne est la place des palmistes.
Le tracé de la seconde ligne passe sur Cayenne soit par la route de Montabo soit par la route de Baduel soit par la création d'une nouvelle voie vers Chattenay pour desservir Hibiscus et le PUG.
Les objectifs de ce Transport Collectif en Site Propre sont de favoriser la vitesse commerciale des lignes fortes du réseau et de participer à la structuration urbaine du territoire.

Le fluvial est également un potentiel en terme de transport collectif. Une liaison est envisageable afin de desservir Cayenne, c'est celle qui part de Cayenne vers la pointe Liberté avec une continuité vers Soula et Montsinéry. Le premier tronçon Cayenne-Pointe Liberté pourrait s'effectuer en 10 à 15 minutes par voie fluviale contre 30 minutes en voiture.



Deux liaisons envisageables sur les fleuves Cayenne, Mahury/Oyack

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.4. UN MANQUE DE LIAISONS DOUCES

Les modes doux ont longtemps été négligés sur l'agglomération de Cayenne comme en témoignent le faible linéaire de pistes cyclables et **la mauvaise prise en compte des espaces piétons dans l'aménagement des voiries publiques**. Cette tendance est un des facteurs d'insécurité routière auxquelles sont soumis les piétons et les cyclistes, notamment aux abords des équipements scolaires et sportifs et le long des pénétrantes.
L'inconfort des trottoirs existants n'incite pas à la marche et rend problématique l'accès des personnes à mobilité réduite à l'espace public (même si dans le centre ancien la largeur des trottoirs convient, leurs hauteurs et entretiens est problématiques pour des PMR). Des travaux sont en cours sur l'avenue Général de Gaulle pour la réfection des trottoirs. Des relevés topographiques sont en cours afin de réfléchir à l'éventuelle mise à sens unique de cette voie.
Il existe pourtant **un potentiel** important de développement pour ces deux modes compte tenud'une part, de la jeunesse de la population et, d'autre part, du relief favorable sur l'hypercentre et la première couronne. Par ailleurs, les distances sont relativement courtes entre les lieux d'attraction du centre-ville, ce qui permet d'envisager de les relier en marche à pied.
Une véritable réflexion sur l'espace public (trottoirs, traversées piétonnes protégées,...) est nécessaire pour dépasser ce constat et il faut, en outre, veiller à l'interconnexion du réseau cyclable qui n'est à ce jour pas assurée.
Le projet de création d'un parking relai de 140 places sur le boulevard Jubelin qui serait connecté par des liaisons piétonnes est en cours de réalisation.



Carrefour des Maringouins



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.5. LA VOLONTÉ D'OUVRIR LA VILLE DE CAYENNE

La municipalité souhaite tourner la ville de Cayenne vers l'extérieur, vers la mer et créer des connexions entre le Nord et le Sud. Pour cela, l'objectif est de mailler les quartiers en leur sein et entre eux et de développer les transports en commun en site propre de préférence.

Des projets sont déjà réalisés telle que la requalification de l'avenue d'Estrées.

Des projets sont déjà en cours comme :

- la reconstruction du pont Catayé sur le Canal Laussat afin de créer un nouveau lien entre le centre historique de Cayenne et le quartier Chinois,
- la requalification des trottoirs avenue Général de Gaulle



Avenue d'Estrées – Travaux pour le pont Catayée – Avenue Général de Gaulle

Des projets sont en réflexion :

- la requalification du boulevard Jubelin
- la mise en place de deux lignes BHNS

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.6. CE QUE DISENT SCOT ET PDU (EN COURS DE RÉVISION ET D'ÉLABORATION)

Organiser l'espace autour d'un réseau de voiries hiérarchisées

- De voies de transit : liaisons principales entre les bourgs et les différentes villes, privilégiées pour le trafic automobile. Sur la commune de Cayenne, il s'agit de la RN1 avec la déviation du tronçon Balata Maringouins.
- Des voies urbaines : desserte des zones agglomérées, destinées à tous les modes de transport. Les voies urbaines principales, appelées boulevards urbains, feront l'objet d'un traitement qualitatif particulier. Sur Cayenne :
- Traitement des voies principales de Rémire / Cayenne en voie urbaine
- Réaménagement du tronçon Balata-Maringouins qui constitue une artère commerciale importante et un accès urbain à Cayenne
- Traitement particulier de la RN3 aux abords du carrefour Maringouins
- Complément du réseau au Sud de Cayenne pour favoriser le maillage et la desserte des quartiers
- Traitement paysager particulier pour l'itinéraire de Rochambeau à Cayenne par la RN2, Balate-Maringouins, la route de la Madeleine et celui de Cayenne à Rémire et la route des plages

Cohérence entre urbanisation et création de dessertes en transport collectif

- Améliorer la desserte du territoire : les zones d'emploi, de commerces et services devront se situer à moins de 1 km d'un arrêt de transport collectif
- Struturer le réseau : avec notamment la mise en place d'un réseau urbain desservant la zone urbanisée des communes de cayenne, Rémire-Montjoly et Matoury, la création d'une navette fluviale entre Cayenne et Matoury
- Développer des points de convergence : avec la création d'une gare routière sur Cayenne, de parkings relais aux carrefours Balata, Vidal et Suzini

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2. UNE CONCENTRATION DES ÉQUIPEMENTS

Cayenne concentre la plupart des équipements administratifs de la CACL même si une délocalisation des équipements de Cayenne vers les communes périphériques s'amorce. La ville reste toujours **la Cité administrative** de la Guyane avec la CCIG, la préfecture, les services de l'Etat (Deal, Douanes, …) etc. Au vu de la localisation des équipements, une centralité se dessine, celle **du centre ancien qui regroupe l'essentiel des équipements et des espaces publics au dépourvu de la partie Est du littoral, même si on peut présager que la ZAC Hibiscus va pallier ce manque.**

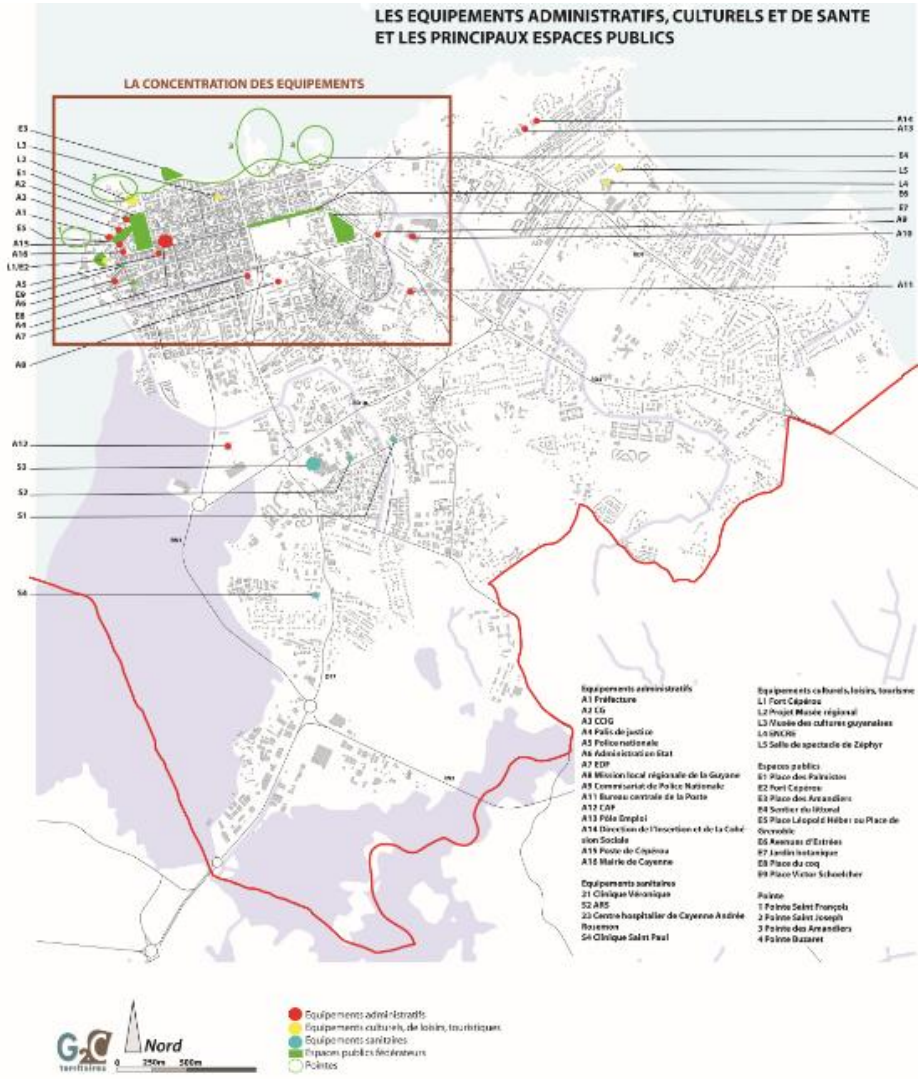
Comparativement à la situation de la métropole, l'offre en équipements sanitaires est moins importante sur les territoires d'Outre Mer, il n'en est rien pour Cayenne qui est bien pourvus depuis la mise en service de l'hôpital général de la Madeleine. Par contre, la ville est face à la saturation de ces cimetières. Face à ce problème, la ville réfléchit à la création d'un crématorium, d'un cimetière intercommunal.

En termes de loisirs, Cayenne et ainsi la Guyane ont un retard par rapport à la métropole. Cependant des projets sont en cours de réflexion avec le projet d'auditorium à la pointe Buzarét.

Au niveau culturel, plusieurs cultes sont représentés à Cayenne. Il y a une multiplication des églises à Cayenne : les Guyanais sont catholiques et les Brésiliens et Haïtiens sont évangélistes ou adventistes (mouvement chrétien où les croyants attendent le retour du Christ). Devant ce nombre important des lieux de cultes, se pose également la question de la saturation du stationnement devant ces lieux.



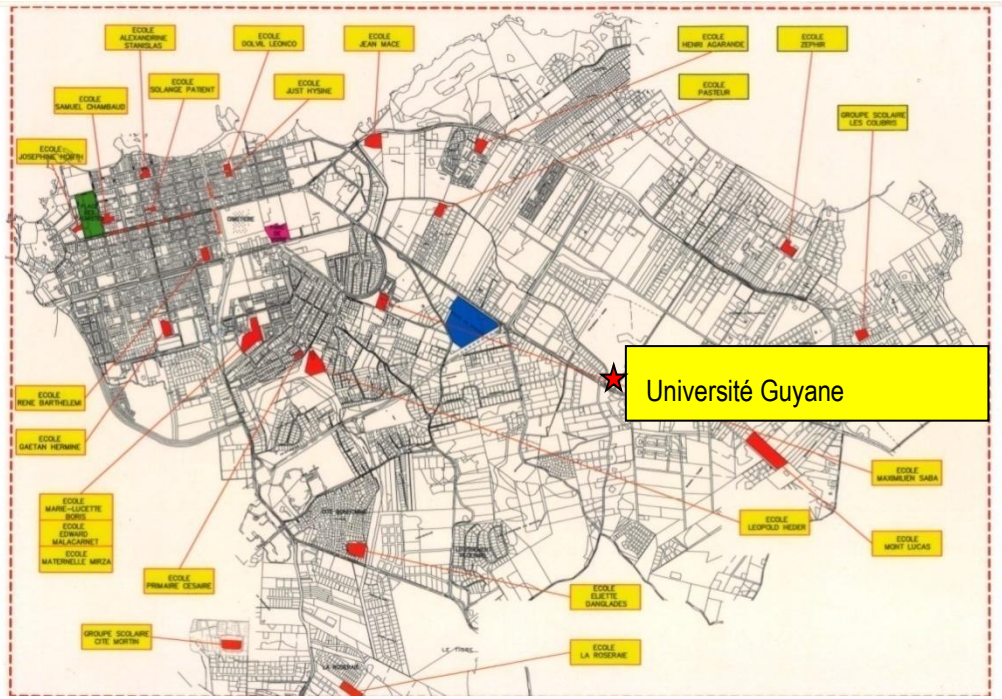
CCIG - bibliothèque



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Au vu de la croissance de la population et de la part importantes des enfants et des jeunes, Cayenne se doit d'avoir une offre scolaire adéquate. La ville rénove environ 2 écoles par an. Actuellement, l'école des palmistes et Barthélémy sont en réhabilitation. Sur le projet de la ZAC Hibiscus, des résidences universitaires sont prévues. Ces résidences seront connectées au nouveau pôle universitaire Antilles-Guyane (droit, lettres, langue, médecine, …).

Les circulations aux abords des écoles provoquent en **engorgement** au moment aux heures de rentrée et de sortie scolaires. Les déplacements et le stationnement sont ainsi à repenser devant les plus grands équipements scolaires (dépose minute, …).



Carte Ville de Cayenne







Pôle universitaire – embouteillage devant une école à Mirza –lycée Melkior Garré

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Les équipements de sports sont en nombre suffisant sur la commune de Cayenne avec des grands complexes (complexe sportif de Baduel) mais également au sein de chaque quartier avec un terrain de sport, city-stade ou skate park. D'ailleurs chaque projet au sein du PDRU intègre un équipement sportif.



Carte Ville de Cayenne



City stade dans le quartier Eaux Vives



Complexe sportif de Baduel (piscine)

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.1. LES ÉQUIPEMENTS DE VRD : POLLUTION ET NUISANCES ?

2.1.1. La qualité de l'air

D'après l'Observatoire Régional de l'Air en Guyane, **l'indice de qualité de l'air sur Cayenne en novembre 2013 est de 4 (bon).** Cet indice est basé sur la concentration de quatre composés indicateurs de pollution atmosphérique :

- L'ozone,
- Le dioxyde d'azote,
- Le dioxyde de soufre,
- Les particules de suspensions.

L'indice de qualité de l'air varie de 1 à 10.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Très bon	Très bon	Bon	Bon	Moyen	Médiocre	Médiocre	Mauvais	Mauvais	Très mauvais

Il existe cependant des sources de pollutions sur le territoire comme les feux de déchets ou de végétation en saison sèche. Lors de la saison sèche de 2012, la Guyane a connu de nombreux feux sauvages. Ces derniers génèrent une multitude de composés chimiques qui provoquent une dégradation de la qualité de l'air, pouvant dans certains cas nuire à la santé humaine. Les zones de stockages des déchets ménagers présentes en Guyane sont régulièrement détruites par les flammes entraînant un risque sanitaire pour les personnes vivant ou se déplaçant à proximité des fumées de combustion.

Le 3 septembre 2012, la décharge des Maringouins a pris feu engendrant une dégradation de la qualité de l'air. Les concentrations en PM10 et PM2.5 ont fortement augmenté entre le 3 et 7 septembre 2012, entraînant le dépassement du seuil d'information et de recommandation le 5 septembre à la station fixe de Baduel.

Connaissant la multitude de polluantscomposant les fumées générées, et leur nocivité pour la santé humaine, il faut en réduire larépétition afin d'éviter l'exposition auxpersonnes sensibles.L'interdiction des feux de végétation lors de la saison sèche, et l'amélioration de la gestion et de la surveillance des zones de stockage des déchets ménagers seraient des solutions envisageables.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.1.2. La qualité de l'eau

Le terme de milieu récepteur désigne l'ensemble des milieux naturels recevant les rejets urbains. Il est important de noter que la pollution urbaine pouvant affecter ces milieux peut être de plusieurs origines :

- les rejets des stations d'épuration,
- les surverses et déversoirs d'orage, délestant les réseaux d'assainissement par temps de pluie,
- les rejets d'eau de pluie, étant démontré que les eaux de ruissellement peuvent transporter des flux polluants significatif d'une part, et peuvent être accidentellement polluées par le biais de rejets directs d'eaux usées ou d'eaux industrielles d'autre part.

On peut observer trois ensembles de milieux récepteurs sur la commune :

- L'ensemble des eaux souterraines, à savoir les nappes phréatiques,

A ce jour, il n'existe pas en Guyane de suivi de la qualité des eaux souterraines, leur pollution à l'échelle tant départementale que communale est donc difficilement évaluable.

Le diagnostic transversal du profil environnemental de la Guyane met néanmoins en avant des éléments importants :

Les eaux industrielles, sont pour la plupart, rejetées directement dans les eaux superficielles. Celles-ci peuvent donc atteindre facilement les nappes souterraines et les polluer.

Selon les analyses DSDS, bien que la qualité des eaux de captage souterrains soient bonne à l'échelle départementale, les niveaux des taux de nitrates et de pesticides tendent à augmenter. Cependant au regard du manque de données, on ne peut que supposer de l'impact important des activités agricoles sur la ressource en raison du taux d'échange élevé entre sols et sous-sol.

- L'ensemble des eaux marines, à savoir l'océan Atlantique (côtes et haute mer),

Les pollutions de ce milieu peuvent être de plusieurs types :

- pollutions par rejet d'eaux usées domestiques,
- pollution par les eaux industrielles non traitées,
- pollution par hydrocarbures liée au dégazage au large des côtes et à la proximité de stations pétrolières off-shore brésiliennes,

S'il apparaît aujourd'hui que le milieu marin (haute-mer et non les côtes) semble peu atteint par les pollutions terrestres, l'absence d'étude précise, rend l'évaluation de la ,pollution marine incertaine et donc préoccupante au regard de l'environnement mondial actuel.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

En 2011, la qualité de l'eau de la mer pour la baignade est bonne sur le site Montabo chemin hilaire et moyenne sur les sites Montabo secteur Colibri, secteur Grant et secteur Zéphir.

- L'ensemble des eaux superficielles (rivière Cayenne, Canal Leblond, Laussat, etc., criques et marais) .

Sur le littoral guyanais, les sources de pollutions des eaux superficielles sont :

- les rejets des stations d'épuration,
- les rejets des eaux usées non traitées dans le réseau pluvial,
- les impacts de dispositifs d'assainissement individuels défectueux,
- les effluents agricoles.
- l'activité aurifère

Le réseau d'eau potable

Depuis juin 1997, le service public d'eau est géré par la CACL. La CACL a un contrat d'affermage avec la Société Guyanaise des Eaux (SGDE) qui encadre la prise en charge de la gestion et du fonctionnement du service de l'eau.

Le service public d'eau potable dessert 118749 habitants au 31 décembre 2012. Plus spécifiquement sur Cayenne, il y a 20284 clients (foyers) en 2012 qui ont consommé 3517537m^3 d'eau. La consommation moyenne par abonné est de 540L/j par abonné au 31 décembre 2012.

Le service public d'eau potable de la CACL prélève 11 332 166m^3 d'eau pour l'exercice 2012 et 8604225 sont consommés soit 2727941 m^3 de perte ce qui équivaut à 24% du volume prélevé.

Le volume d'eau produit est desservi par les 4 stations de traitement : usine de la Comte, usine de Rorota, usine de Cacao et station de Roura.

La capacité de stockage est juste supérieure à une journée de consommation moyenne, ce qui oblige le délégataire à la plus grande rigueur de la gestion de la production. La mise en route de la nouvelle unité d'eau potable de Matiti (usine de 24000m^3/j, réservoir de 8000m^3) au cours de l'année 2013doit permettre de sécuriser la production et la distribution d'eau potable sur le territoire du centre littoral.

Le réseau d'assainissement

Le transfert de la compétence assainissement collectif vers la CACL est effectif depuis octobre 2004. Le service est exploité, pour les communes de Cayenne et de Rémire-Montjoly, par le délégataire SGDE.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Au 31 décembre 2012, le service public d'assainissement collectif dessert 16786 usagers soit environ 68000 habitants dont 11157 abonnés sur la Ville de Cayenne. En 2012, il y a 2 386 671m^3 d'eau facturée aux abonnés sur le territoire de la CACL dont 1 528 604 sur la Ville de Cayenne soit 64% de la CACL.

Sur le territoire deCayenne, il y a 2 STEP.

Nom du système d'assainissement	Bassin versant	Commune d'implantation	Capacité nominale (EH)
Cayenne Leblond	Ville de Cayenne hors Zéphir	Cayenne	60000
Cayenne Zéphir	Zéphir	Cayenne	2000

Sur la ville de Cayenne, la STEP Leblond a été inauguré le 9 janvier 2014. Elle a une capacité de 60000EH, extensible à 90000EH à l'horizon 2030. Elle permettra de traiter les eaux usées de la ville de Cayenne et celles du Nord de Matoury (en attendant que Matoury ait sa propre STEP). Des travaux sont en cours afin que tout le centre ville de Cayenne soit desservi par le réseau d'assainissement collectif. Le réseau d'assainissement collectif dessert également le pôle universitaire, Novapark, Mont Lucas, Petit Lucas. Des secteurs ont été mis en place pour des travaux sur l'assainissement collecrif en dehors du centre ville sur une échelle entre 5 et 10 ans. Il n'y a pas de priorisation qui a été faite.

Il a été calculé le taux de raccordement potentiel sur Cayenne (nombre de clients assainissement/nombre de clients AEP) qui équivaut à 55 sur la ville de Cayenne. Autrement dit, les clients AEP sont 55 fois plus nombreux que les clients assainissement, ce qui pose la question de l'état du réseau et de sa localisation.

La collecte reste un des points sensibles des systèmes d'assainissement. En période de pluie, la quasi-totalité des postes passent en trop plein. Les effluents rejoignent les réseaux à eaux pluviales et les canaux. En 2012, il n'y a que la moitié des bilans effectués sur la lagune Leblond qui sont conformes et 58% pour la station Zéphir. Il faut toutefois noter qui depuis 2011, sur Cayenne, le nombre d'interventions pour désobstructions sur canalisation est en diminution (-21,6% entre 2011 et 2012). En effet, le réseau subit de nombres dommages : passage en trop plein pendant les épisodes pluvieux et raccordements illicites.

L'assainissement non collectif

En ce qui concerne l'assainissement autonome, il est réglementé par la DTU 64.1 relative à la mise en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome et l'arrêté préfectoral du 29 octobre 2010 fixant les prescriptions complémentaires applicables en Guyane aux systèmes d'assainissement non collectifs en application de l'article L.1311-2 du code de la santé publique. L'arrêté préfectoral vise à tenir compte des spécificités de la Guyane, notamment en termes de qualité des sols, d'infrastructures disponibles, de l'isolement de certaines parties du territoire et des nombreux usages sanitaires de l'eau superficielle, afin d'assurer la protection de la santé publique dans le département. L'article 5 de cet arrêté préconise que *les plans locaux d'urbanisme prévoient une surface minimum de 800m² pour l'implantation d'une nouvelle construction en cas d'absence de réseau d'assainissement collectif.*

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

La base de calcul pour une fosse septique toutes eaux (FSTE) est le nombre d'équivalent habitant x le coefficient de la structure des sols (trois types en Guyane : sableux, intermédiaire, faiblement argileux).

Le réseau d'eaux pluviales

Un schéma directeur des eaux pluviales a été mis en place en 1999.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.1.3. La gestion des déchets

Depuis 1997, la CACL a la compétence traitement et élimination des déchets. Sur Cayenne, le fréquence des ramassages est de :

- 3 par semaine pour les collectes d'ordures ménagères,
- 2 par mois pour la collecte des encombrants,
- 2 par mois pour la collecte de déchets verts.

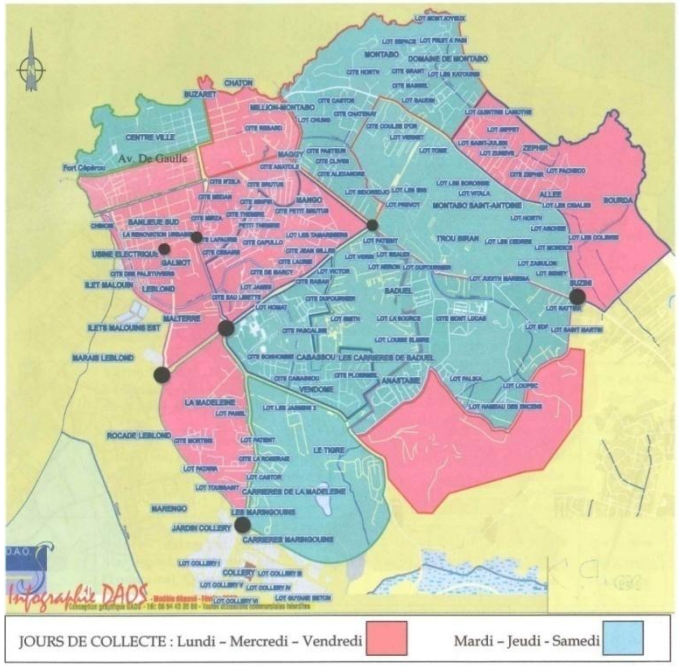
Les points positifs des collectes sont le matériel adapté mis en place et la performance du taux de collecte (ordures ménagères).

Par contre, à l'échelle départementale, la gestion des déchets aussi bien ménagers qu'industriels est un véritable point noir. En effet, les structures de prise en charge sont insuffisantes et celles de traitements sont inexistantes. Ainsi le Plan d'Elimination des Déchets Ménagers Et Assimilés constate que la Guyane ne dispose pas à ce jour de conditions de stockages et de traitements des déchets respectueuses de l'environnement et de la santé publique.

Ce constat est d'autant plus important qu'on assiste aujourd'hui à une modernisation des modes de consommations qui tendent à augmenter la production de déchets. Cet accroissement de la masse de déchets est à anticiper par la mise en place de filière de collectes et de traitements efficaces mais surtout par une sensibilisation de la population à utiliser cette filière et à limiter sa production de déchets.

La décharge des Maringouins est l'unique décharge de l'Ile de Cayenne. Le site reçoit environ 65000 tonnes de déchets par an. En 2009 et 2012, 4.5 millions d'euros de travaux ont été effectués aux Maringouins, pour permettre d'assurer la continuité de la décharge jusqu'à fin 2013, puisqu'un arrêté de 2012 accordait la poursuite de son utilisation malgré l'arrivée à **saturation et la non-conformité du site**. En 2009, un accord avec l'Etat semble orienter la recherche vers le carrefour du Galion sur la commune de Montsinéry-Tonnégrande, sur un terrain de 21ha, qui pourrait accueillir jusqu'à 80000 tonnes de déchets par an. Ce projet n'a pas encore abouti.En effet, le réseau de déchetterie est insuffisant au regard de la population en devenir (même si la déchetterie à Rémire-Montjoly est un site bien aménagé). Devant la forte croissance de la population, il faut prendre **des mesures pour assurer la collecte des déchets des prochaines années.**

Aujourd'hui, il y a encore beaucoup **d'incivisme et de dépôts sauvage**s qui rendent difficiles la collecte. De plus, des secteurs de collectes sont inaccessibles du fait de l'absence de routes carrossables.





Décharge des Maringouins

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.1.4. La pollution des sols

Il n'y a pas de site recensé pollué sur Cayenne. Toutefois, certains sites sont à surveiller :

- Le quartier Leblond qui a été construit sur une ancienne décharge
- Les sites d'habitat illicite notamment à Collery sur les marais (pri-pris)

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.2. DES ESPACES PUBLICS A MINIMA

En ce qui concerne les espaces publics, leur entretien est un des plus gros budgets de la Ville (route, moustique, peinture, climat, …). Les espaces publics sont importants car les **Cayennais vivent en extérieur, il faut donc conserver des espaces communautaires**. Toutefois, on peut noter qu'il y a peu de grands espaces publics pour une ville de l'envergure de Cayenne. **Les espaces publics fédérateurs se concentrent dans le centre historique** (place des Palmistes, place Léopold Héder, place du Coq, jardin botanique). Au sein des quartiers, des espaces publics sont présents mais on dénombre peu d'aires de jeux pour les enfants (problème de durabilité face au climat). Il faut rappeler que tout le sentier côtier avec les pointes participent au cadre de vie et à la qualité de ses espaces publics. Aujourd'hui, il n'y a pas de continuité piétonne sur tout le front de mer mais c'est un des projets de la ville : avoir une connexion entre Bourda, Montabo et Montjoly. La rue est également de l'espace public et sa requalification et ses aménagements son gage d'une qualité des extérieurs collectifs comme c'est le cas avec le travail menée sur l'avenue d'Estrée.



Place du Coq – Place des amandiers – Pointe Buzaré



Place des Palmistes – Jardin botanique – Place Léopold Héder

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

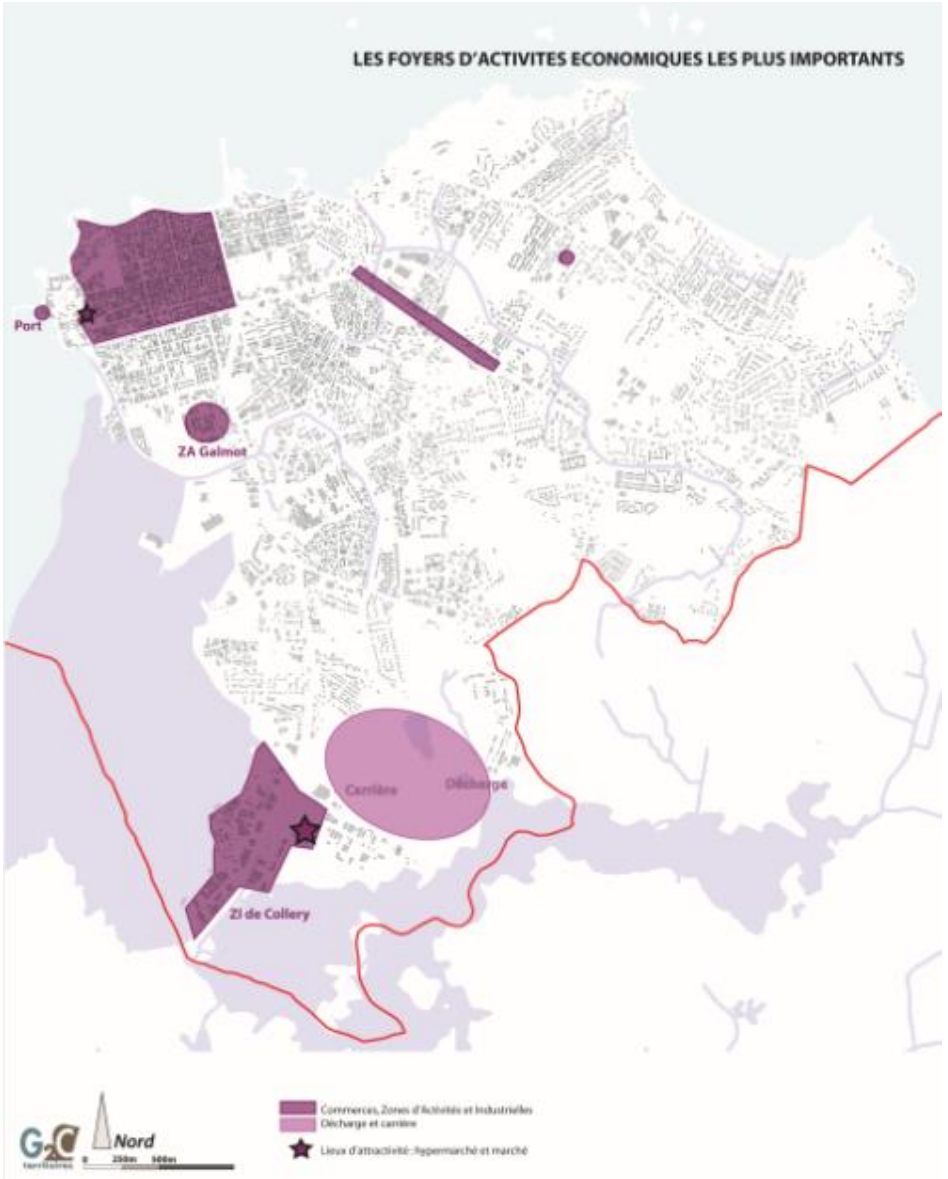
Cayenne, un bassin d'emploi

Cayenne est un des bassins d'emploi les plus important de la Guyane et le plus important de la CACL. Son activité économique est majoritairement tournée vers le tertiaire avec :

- Une concentration des services publics
- Des commerces et services de proximité
- Des ZA et ZI
- L'activité portuaire
- Le tourisme notamment celui d'affaire

Si l'on compare les recensements de 2006 et de 2011, on s'aperçoit que l'économie de Cayenne est à la hausse grâce à une hausse des actifs ayant un emploi, ce qui provoque une légère hausse du niveau de vie.

	2006	2011
ENSEMBLE	36661	35753
ACTIFS	62,1%	64,6%
Actifs ayant un emploi	48,1%	46,7%
Chômeurs	14,0%	17,9%
INACTIFS	37,9%	35,4%
Elèves, étudiants	14,5%	14,3%
Retraités	2,5%	3,2%
Autres inactifs	20,9%	17,9%



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

	2006	2011
Part des foyers fiscaux imposables	27,3%	28,9%
Revenu net moyen déclaré en K€	14113	15334

La concentration de la majeure partie des administrations publiques impliquent de forts déplacements pendulaires des communes aux alentours vers Cayenne. En 2011, près de 80% des habitants de Cayenne travaillent à Cayenne. La réflexion sur les déplacements est à mener aussi bien sur des déplacements supra-communaux que communaux. En effet, il s'agit de développer les transports alternatifs à la voiture au sein de Cayenne et de réguler les flux qui arrivent sur Cayenne aux heures de points par le développement du transport collectif par exemple.

	CAYENNE	MACOURIA	MATOURY	MONTSINERY	REMIRE-MONTJOLY	ROURA
Travaillent dans la commune de résidence	79,8%	24,4%	34,9%	26,9%	26,1%	57,0%
Travaillent dans une autre commune du département que la commune de résidence	20,2%	75,6%	65,1%	73,1%	73,9%	43,0%

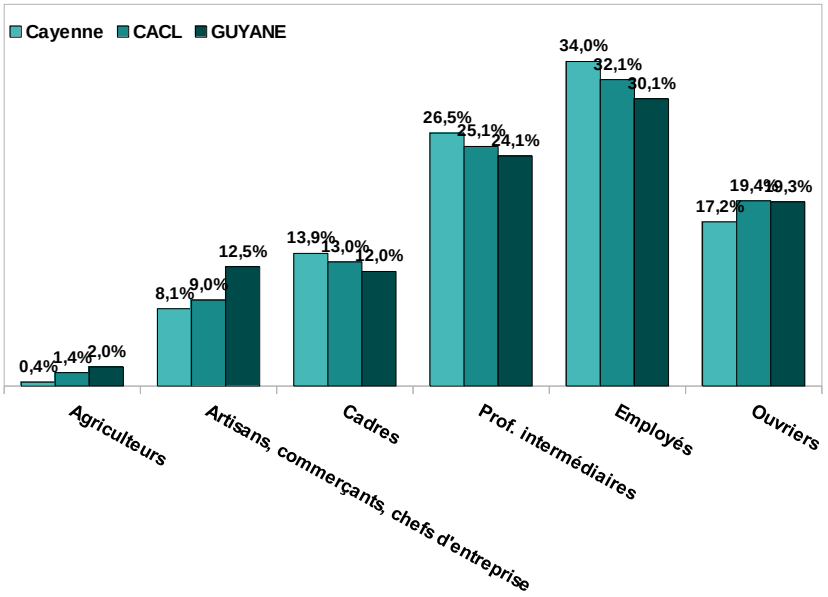
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3. CAYENNE, UN BASSIN D'EMPLOI

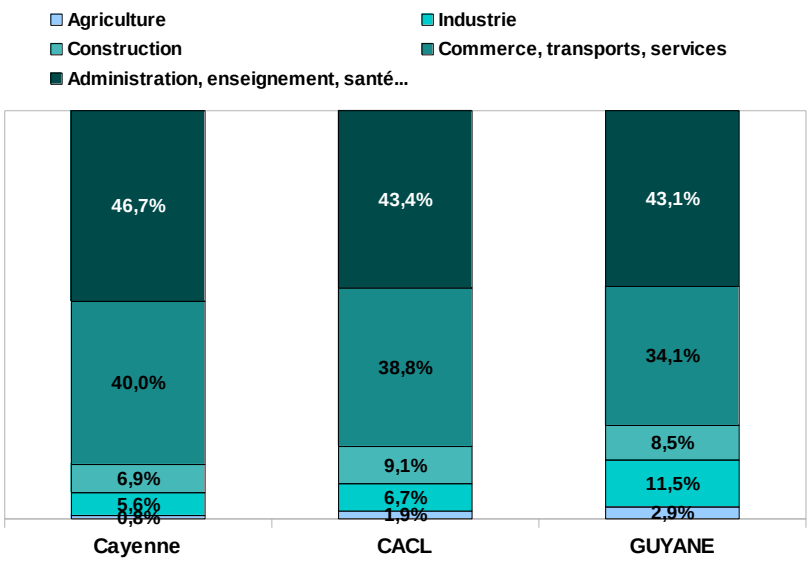
3.1. CAYENNE, CITÉ ADMINISTRATIVE

Cayenne est la Cité administrative (récemment l'hôtel de région s'est implanté sur la ville de Cayenne) de la Guyane même si une légère délocalisation (par manque d'espace) des institutions commence à se faire sentir. Ainsi, l'économie de Cayenne repose avant tout sur le secteur tertiaire.

ACTIFS AYANT UN EMPLOI PAR CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE EN 2011



EMPLOI SELON LE SECTEUR D'ACTIVITE EN 2011



Les actifs de Cayenne sont largement tournés vers le tertiaire. Les parts des cadres, professions intermédiaires et employés sont plus importantes sur la commune qu'au niveau intercommunal ou départemental. Inversement, la part des agriculteurs et des ouvriers est plus faible sur la commune que sur le territoire guyanais ou sur la CACL.

Il faut également noter que Cayenne regroupe sur son territoire **des emplois de plus en plus qualifiés** puisque les cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires ont cru entre 2006 et 2011 (de 39% à 40%) au contraire des emplois moins qualifiés comme les employés (de 36 à 34%).

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

L'administration régionale, départementale et préfectorale possède de nombreux sièges dans la ville ainsi que les représentations régionales des organismes européens. Les sièges régionaux des entreprises nationales se trouvent aussi à Cayenne. Cayenne est le siège des chambres consulaires de la Région Guyane. La Chambre de commerce et d'industrie de Guyane qui gère l'aéroport international de Rochambeau, le port de commerce de Dégrad-Des-Cannes, le port du Larivot, ainsi que le port de plaisance de Cayenne s'y trouve.



Trésor public – antenne du Ministère de la Justice – Poste

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.2. CAYENNE, VILLE DE COMMERCE

Cayenne possède également une activité commerciale importante, l'ensemble des produits agricoles et de transformation de la région sont vendus dans son marché (Marché aux fruits et légumes de la Place du coq à Cayenne) et les produits de la pêche sont vendus sur le marché de la mer à Cayenne également (M.I.R).

Cayenne est la plate forme d'import-export de la Guyane. Tous les produits de la production locale guyanaise passent par Cayenne pour être exportés en France métropolitaine, aux Antilles et à l'étranger. Le secteur du BTP est en croissance, en effet, la demande en logement est soutenue depuis 5 ans en raison de la forte pression démographique locale.

Des projets à caractère d'activité sont d'ailleurs en réflexion : un projet d'une pépinière éclatée sur le Village Chinois (dans le cadre du Développement Social et de la Rénovation Urbaine), le développement d'une activité sur l'ancien terrain EDF.

La baisse du taux de chômage est due entre autre grâce à la croissance des entreprises et à la création de nouvelles entreprises.

	Nombre d'entreprises	Création d'entreprises
2005	3657	407
2006	3625	440
2007	3810	471
2008	3936	453
2009	4133	636
2010	4447	764
2011	4711	798
2013	5451	723

Les commerces de proximité

Les commerces de petites surfaces parsèment le territoire de Cayenne privilégiant leur implantation le long des axes routiers. Cependant, on assiste à une pauvreté économique du centre ville. En effet, l'hypercentre perd des commerces au bénéfice de la périphérie. **Les libres-services quittent le centre et s'installent le long des axes de communication, notamment de la route de Baduel.** Le centre de Cayenne reste un lieu de commerces et plus précisément le long des avenues Lalouette, Général de Gaulle et Léopold Héder.





Source : journaldunet.fr

Galerie des trois fontaines – rue Lalouette

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Les zones d'activités

7 zones d'activité sont présentes sur le territoire de Cayenne : Madeleine, Collery 1, Collery 3, Calimbé, Galmot, Marengo, Collery 5. La plus ancienne est celle de la Madeleine où les premières constructions datent de 1983. L'ensemble de ces zones d'activité représentent plus de 100ha. Depuis une quinzaine d'années les commerces de gros et demi-gros et les importateurs de biens d'équipements se sont concentrés au carrefour des Maringouins sur les zones du Collery.






Collery – La Madeleine – Galmot

3.3. L'ACTIVITÉ PORTUAIRE UN POTENTIEL

À cause de l'envasement de la rivière, le port a été abandonné et transféré au Dégrad-des-Cannes, sur le Mahury. Seul persiste un ponton pour le débarquement des bateaux de pêche.

L'accès au vieux port est de plus en plus difficile du fait de l'envasement ; seuls y accostent les navires de pêche artisanale, certains ligneurs vénézuéliens, quelques petits navires de commerce et des bateaux de plaisance. Il y a un projet touristique sur le vieux port qui en ferait une esplanade sécurisée avec des commerces.

Lieu historique de Cayenne, le marché aux poissons de Cayenne situé en plein air, au cœur du quartier Village Chinois, dit la « Crique », a cédé la place depuis 2002 à un marché fonctionnel se tenant dans une halle, équipée de façon moderne, aux abords du Vieux Port de Cayenne : le Marché d'Intérêt Régional (MIR) ou Marché de la mer.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009









Marché aux poissons – STAP/DAC–Port – Port Canal Laussat (vieux port)

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.4. UN TOURISME A PROMOUVOIR

La Guyane et Cayenne ne connaissent pas le tourisme de masse que l'on peut rencontrer en Martinique et en Guadeloupe. En effet, le tourisme en Guyane représente 3% du PIB du département. Cependant, il existe un réel potentiel que la Ville de Cayenne développe :

- Un patrimoine architectural traditionnel avec les maisons créoles
- Des musées : le musée locale de la Guyane (musée de la Franconie) et le musée des cultures guyanaises. Ces musées expliquent la culture locale et les intérêts historiques et culturels du territoire. Il y a un projet, porté par le CG, sur l'ancien hôpital pour créer un musée des cultures guyanaises.
- Les plages et les îles du Salut
- Des lieux emblématiques comme le marché et le fort Cépérou
- Des manifestations dont la principale le carnaval. C'est un des plus long du monde, les festivités débutent officiellement le premier dimanche du mois de janvier avec le spectacle d'arrivée ou la renaissance du roi Vaval. La mort du roi Vaval marque la fin du carnaval et le début de la période du Carême.

Pour dynamiser son tourisme, la Ville de Cayenne a inauguré en 2010 le Point Information Touristique qui est devenu l'office de tourisme qui vise à promouvoir la Ville et à réhabiliter des sites touristiques.

Le développement du tourisme de Cayenne passe également par le cadre et la qualité de vie au sein de la Ville. Tous les projets de réhabilitation qui sont mis en place sur le territoire ne peuvent qu'avoir un effet positif sur le tourisme de la Ville. A titre d'exemple, les RHI de Baduel et de Tarzan, outre le volet social et habitat, vise à redonner de la place à la nature et à réfléchir à des sentiers touristiques (piétons, cycles).

La Guyane connaît surtout un tourisme d'affaire du fait de la présence du Centre Spatial à Kourou. Cayenne a également développé ce volet touristique avec un centre de congrès et d'exposition et des lieux de réception (CCIG capacité de 254 personnes, établissements sur les îles du Salut, …).

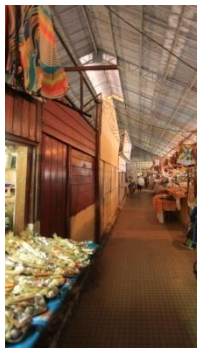
La volonté de la ville est de se réapproprier les îles et îlets appartenant à Cayenne en travaillant à un partenariat avec le conservatoire du littoral afin de développer l'axe tourisme.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009





Ile Royale – sentier côtier – Anse de Montabo





Marché – Fort Cépérou – musée local de la Guyane

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

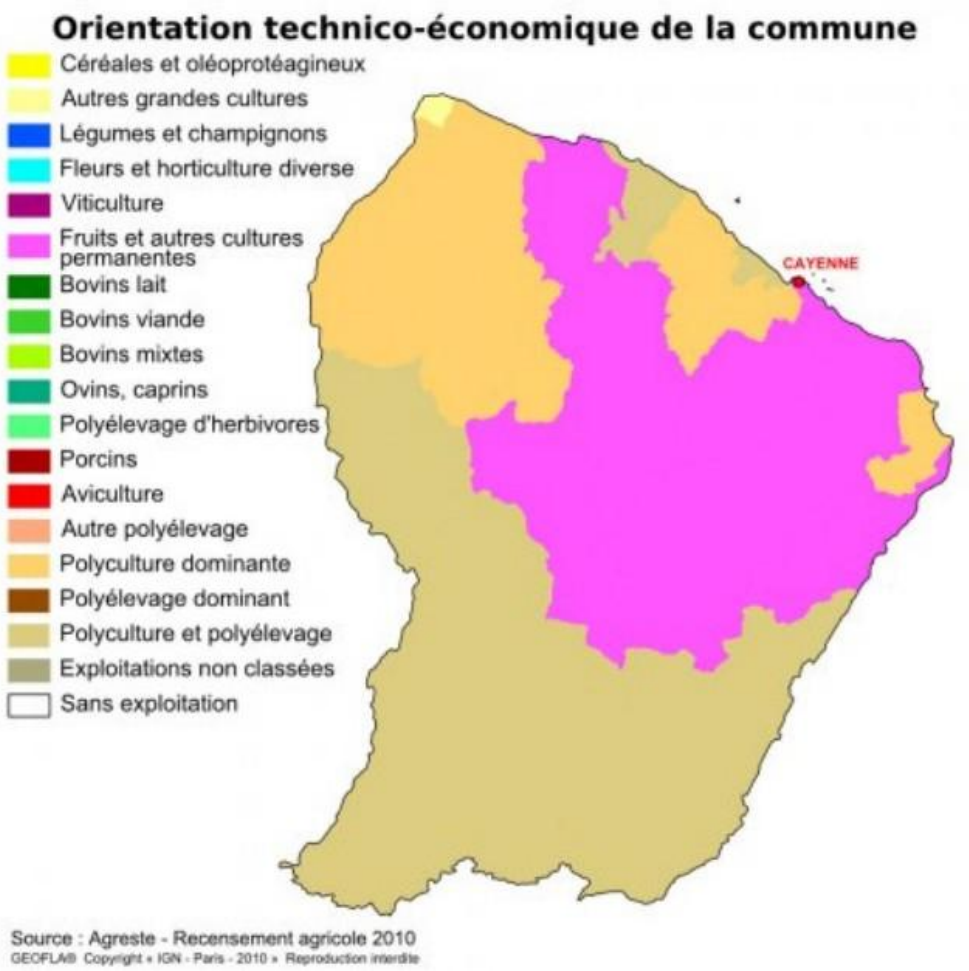
3.5. UNE ACTIVITÉ AGRICOLE À LA MARGE

(source agreste)

L'activité agricole sur Cayenne est quasi inexistante. En effet, la rareté du foncier induit une baisse significative des espaces dédiées à l'agriculture. A titre d'exemple, la surface agricole utile moyenne est passée de 15 hectares en 2000 à 5 en 2010.

	1988	2000	2010
Exploitation agricole	6	6	5
SAU	40	89	23
SAU moyenne	7	15	5
Unité de gros bétail (cheptel)	84	124	19

En 2000, l'agriculture était plutôt tournée vers de la polyculture et du polyélevage tandis qu'en 2010 c'est vers la culture de fruits que s'oriente l'agriculture cayennaise. A titre d'exemple, il y a 4 exploitations en 2010 qui cultivent des bananes sur une surface totale d'un hectare et 3 exploitations qui cultivent des légumes et tubercules sur une surface totale d'un hectare.



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.6. CE QUE DIT LE SCOT (EN COURS DE RÉVISION)

Ce sont environ 50000 emplois qu'il faudra générer d'ici 2025 sur le territoire de la CACL, dont environ 11000 sur l'île de Cayenne. Les PLU réserveront des espaces destinés aux activités économiques en fonction de la vocation de chaque site ou commune. De plus petits espaces ou ZA d'intérêt local (artisanat, petit commerce) et éventuellement des petites zones mixtes seront intégrées au développement du tissu urbain.

En particulier, indépendamment de la ZFU de Cayenne ou d'autres à venir, la création de zones d'activités à statut spécial dotées d'avantages douaniers ou fiscaux sera organisée en vue d'importer, de transformer et d'exporter. Tout ou parties des zones d'activités déployées aux abords du port de Dégrad des Cannes ou de l'aéroport de Rochambeau auront cette vocation.

3.6.1. Les préconisations du Scot en matière de commerce

L'offre en hypermarchés est suffisante à l'heure actuelle pour l'ensemble du territoire de la CACL. Toutefois, cette offre, concentrée aux abords de Cayenne, ne conviendra plus avec la croissance démographique attendue. La création de zones d'activités commerciales (à partir de 2500m²) sera privilégiée au sein des bourgs nouveaux. Le développement commercial sera préférentiellement obtenu :

- Par la création de petites (supérettes) et moyennes surfaces (supermarchés) et de petits commerces
- Par la requalification du commerce existant (amélioration, extension)

3.6.2. Les préconisations du Scot en matière de tourisme

La côte et les zones naturelles sont les deux espaces prioritaires à aménager pour les loisirs et le tourisme.

Le front de mer et plus particulièrement du port de Cayenne à Dégrad des Cannes est considérer comme un espace à vocation touristique permettant la construction d'équipements touristiques et hôteliers, dans le respect des dispositions de la loi Littoral et du SMVM, des prescriptions du PPR érosion littoral, de la préservation des sites d'intérêt faunistique, et en privilégiant le développement de petites unités touristiques.

Le Scot, qui s'appuie sur le Schéma de Mise en Valeur de la Mer en révision, prévoit la mise en place de coupures à l'urbanisation et d'identification d'espaces naturels remarquables, dans lesquels aucune urbanisation nouvelle ne sera possible. Ces zones de haute protection pourront faire l'objet d'aménagements légers :

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

- Les constructions, aménagements et installations strictement nécessaires à leur fréquentation par le public, à la culture des terres et au fonctionnement des activités liées à la pêche
- Les travaux pour la gestion, la conservation ou la protection des milieux
- Les équipements publics d'infrastructures d'intérêt général dont la localisation répond à une nécessité technique impérative

Il appartient aux documents d'urbanisme locaux, avec l'aide du Conservatoire du Littoral, d'identifier et de préciser la délimitation de ces espaces, et de définir un règlement approprié.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



Plan Local d'Urbanisme

CAYENNE
Analyse socio-économique

G2C territoires



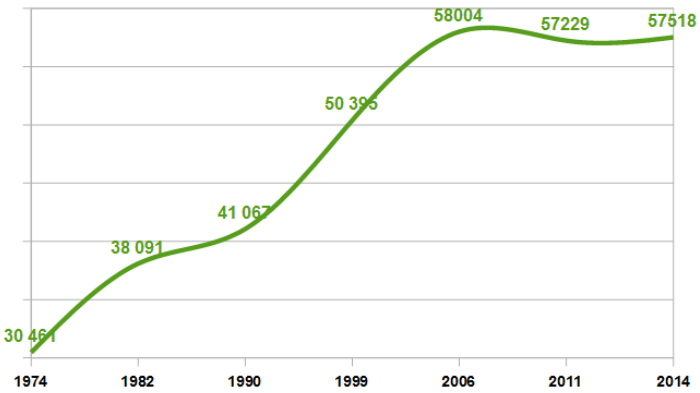
1. UN RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE …

1.1. UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DUE AU SOLDE NATUREL

La deuxième moitié du XXème siècle marque un tournant dans le développement de la commune puisqu'en 40 ans, la population a quasiment doublée. Cependant, ce développement est à nuancer puisque la croissance démographique de Cayenne a ralenti au profit du développement urbain des villes périphériques (Rémire-Montjoly et Matoury). L'explosion démographique des villes alentours est rendue possible du fait de la taille de Cayenne, plus petite ville de la Guyane (25km²) et de la pratique des loyers relativement élevés. L'arrivée d'immigrés (Surinam, Brésil, Haiti) a, pendant longtemps, renforcé la population de Cayenne. Depuis 1982, le solde migratoire de Cayenne est négatif. La ville de Cayenne gagne de la population uniquement grâce à son solde naturel.

Au sein de la CACL, jusque dans les années 1990, la croissance démographique se faisait au profit de la commune de Cayenne. Peu à peu, un rééquilibrage du territoire s'est opéré en faveur des deux autres communes de l'île de Cayenne : Rémire-Montjoly et Matoury.

EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE ENTRE 1974 ET 2014



	1967	1974	1982	1990	1999	2006	2011	2014
POPULATION	24518	30461	38091	41067	50594	58004	57229	57518
TAUX DE VARIATION annuel moyen		3,1%	3,1%	0,9%	2,3%	2,0%	-0,3%	0,2%

	1967 à 1974	1974 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Variation due au solde naturel en %	+2,6	+1,9	+2,2	+2,5	+2,1	+2,1
Variation due au solde migratoire en %	+0,6	+1,1	-1,3	-0,2	-0,1	-2,4
TOTAL	+3,2	+3,0	+0,9	+2,3	+2,0	-0,3

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

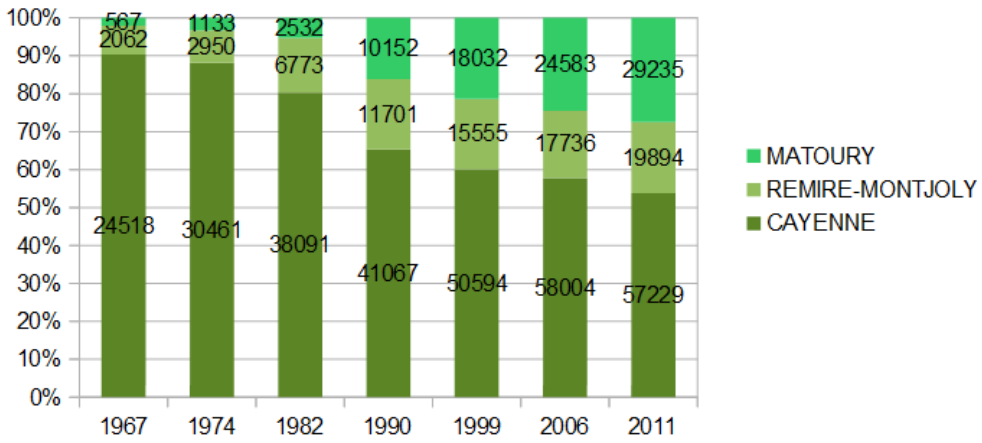
1.2. UNE BAISSE DU POIDS DE CAYENNE AU SEIN DE L'ÎLE DE CAYENNE

Cayenne comptait 24518 habitants en 1967 et 57518 en 2014, soit une augmentation de près de 135% en 47 ans. Pour autant**, le poids démographique relatif de Cayenne dans l'île de Cayenne diminue fortement.** En 1967, Cayenne représentait 90% de la population de l'île de Cayenne, aujourd'hui Cayenne ne représente plus que 54% de la population de l'île au profit de Matoury.

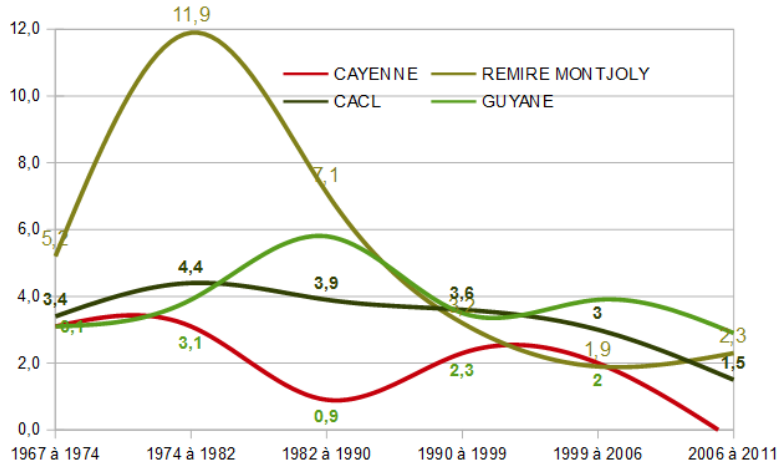
Le poids démographique de Cayenne dans l'île de Cayenne baisse régulièrement depuis 1982.

Depuis 1990, l'ensemble des communes tend à se rejoindre avec une baisse globale des taux. Toutefois, Macouria (5%) et Montsinéry (5%) dépassent encore les 5% de croissance annuelle entre 2006 et 2011. En effet, le prix du foncier et des locations et la pénurie de terrain sur l'île de Cayenne (et plus fortement à Cayenne même) ont conduit les communes plus éloignées des pôles urbains à se développer dans les années 1990.

EVOLUTION DU POIDS DEMOGRAPHIQUE DES COMMUNES DE L'ILE DE CAYENNE



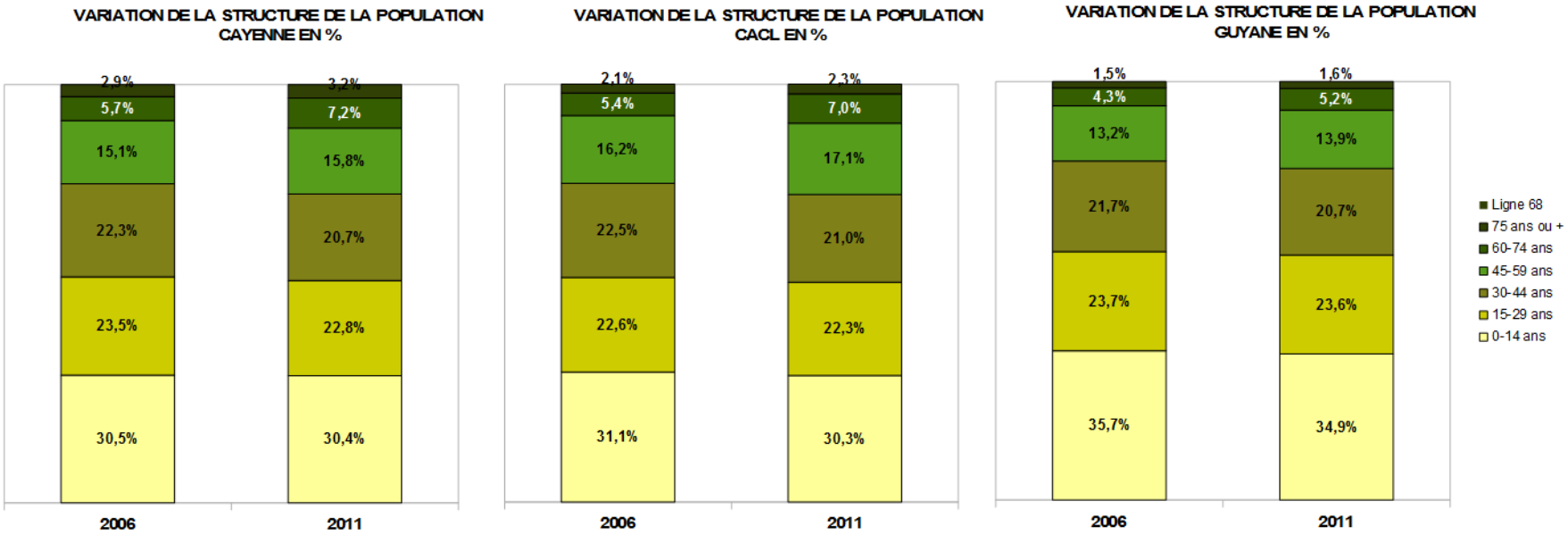
VARIATION ANNUELLE DE LA POPULATION 1967-2011
Commune / Agglomération / Département



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.3. UN LÉGER VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

On constate des variations similaires en termes de structure de la population sur l'ensemble du territoire et à toutes les échelles. Globalement, la part des moins de 30 ans reste prédominante avec plus de 40% de la population, mais on constate une baisse entre 2006 et 2011 que ce soit communal, intercommunal et au niveau départemental. La part des 60 ans et plus augmente, quant à elle, de façon significative. En effet, lorsque l'on replace l'indice de jeunesse de la commune au sein de son contexte, on constate qu'il est faible par rapport à la moyenne du département de la Guyane et de la CACL.



	INDICE DE JEUNESSE EN 2011
CAYENNE	3,7
CACL	4,2
GUYANE	6,4

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Ces différents phénomènes provoquent ainsi un **vieillissement de la population** qui se traduit par une hausse de la part des retraités dans la population. En effet, les retraités sont passés de 3252 en 1999 à 5846 en 2011.

Toutefois, **il faut souligner que c'est Cayenne qui voit le moins fortement la part des moins de 30 ans baisser (avec Montsinéry).** Cayenne fait partie des comune où les plus de 45 ans augmentent le moins.

Cayenne a amorcé avant les autres communes de Guyane les mutations liées à la structure familiale, aux nouvelles formes de la famille. La commune a donc atteint un seuil dans son évolution démographique et commence à stabiliser sa pyramide des âges, par rapport au reste du territoire où la part de population jeune reste largement prédominante.

La transformation de la famille et les mutations de la pyramide des âges entraînent nécessairement une réflexion sur la façon d'habiter et sur les formes urbaines.

Il est probable de voir apparaître des catégories de la population avec des besoins spécifiques en termes de logements, services, équipements.

	Part des moins de 30 ans en 2006 en %	Part des moins de 30 ans en 2011 en %	Baisse entre 2006 et 2011 en %
CAYENNE	54,0	53,2	-0,8
MACOURIA	56,1	53,7	-2,4
ROURA	54,1	52,0	-2,1
REMIRE-MONTJOLY	48,4	46,8	-1,6
MONTSINERY	46	45,5	-0,5
MATOURY	57	55,9	-1,1

	Part des plus de 45 ans en 2006 en %	Part des plus de 45 ans en 2011 en %	Augmentation entre 2006 et 2011 en %
CAYENNE	23,7	26,6	+2,9
MACOURIA	21,1	25,5	+4,4
ROURA	22,4	26	+3,6
REMIRE-MONTJOLY	27,6	30,1	+2,5
MONTSINERY	29,5	33,3	+3,8
MATOURY	21,5	23,9	+2,4

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.4. UNE POPULATION MARQUÉE SOCIALEMENT

En 2010, 23,7% de la population cayennaise sont allocataires de la CAT. Les allocataires des Caisses d'Allocations Familiales sont les personnes qui perçoivent au moins une allocation en regard de leur situation familiale et/ou monétaire. La notion d'allocataire est une notion de foyer et non d'individu. Ainsi, compter des allocataires signifie compter des foyers constitués de personnes seules ou de plusieurs personnes (familles). En 2010, Cayenne regroupe 33,4% de la population allocataire des prestations de la CAF en Guyane, suivi de Saint Laurent du Maroni. Ce chiffre n'est pas incohérent puisque Cayenne est une ville attractive, qui concentre de nombreuses activités et administrations et qui draine ainsi beaucoup de monde.

Les allocataires du RSA représentent en 2010 à Cayenne 26,8% de la population.

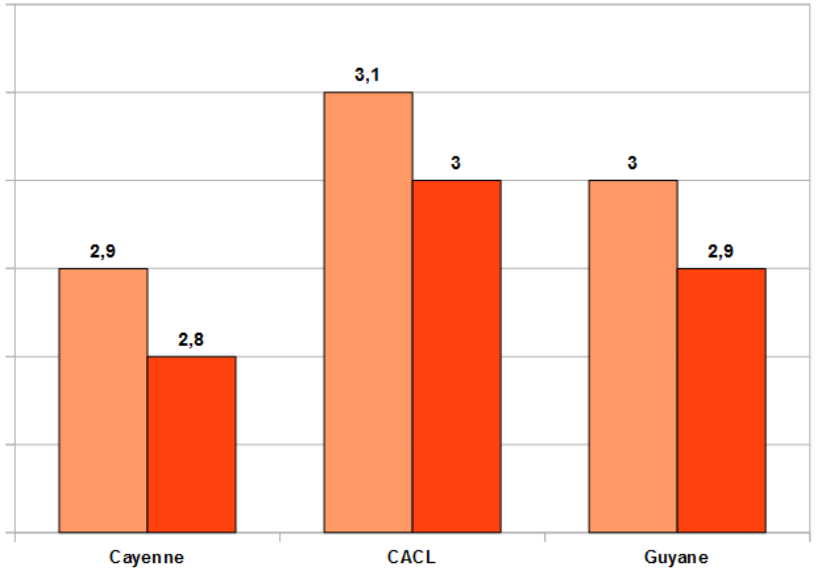
Afin de déchiffrer ces données, il faut partir du principe que les aides au logement sont des indicateurs de précarité faible a contrario es allocations emploi. Ainsi, si Cayenne représente la commune avec le plus d'allocataires logement ce n'est pas le cas de ceux de l'emploi. Si chiffre prouve, qu'il existe encore à Cayenne une population paupérisée (rayonnement de Cayenne, migration, marchand de sommeil, …) mais grâce au programme de réinsertion urbaine par le logement (PDRU, RHI), cette précarité tend à diminuer.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

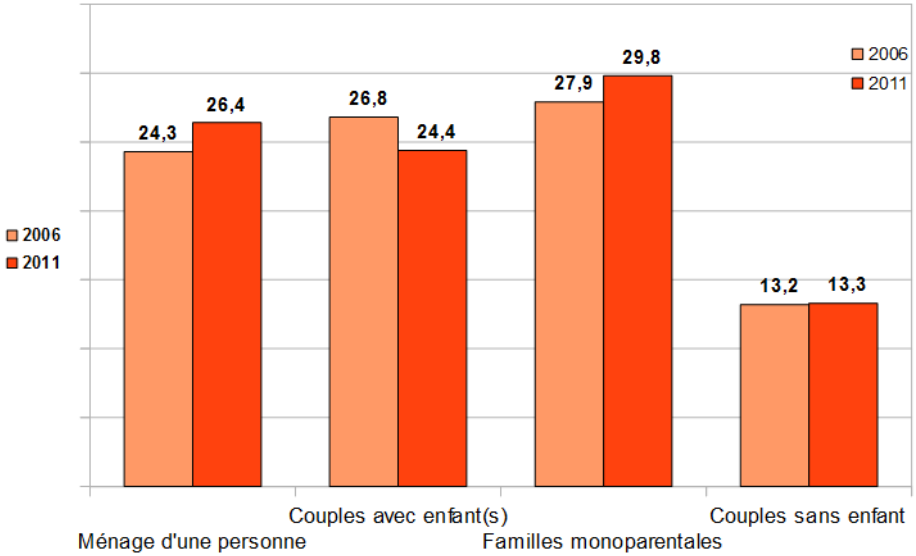
1.5. UNE ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DE LA FAMILLE

On constate une baisse de la taille des ménages sur la commune de Cayenne, sur la CACL et le département reflétant un changement dans la structure des familles. On note une croissance de la population des ménages d'une seule personne, des familles monoparentales, ce qui reflète le besoin de la commune en plus petits logements.

EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES ENTRE 2006 ET 2011



EVOLUTION DE LA COMPOSITION DES FAMILLES
Cayenne (2006-2011)



CAYENNE	2011	2006
Nombre moyen de pièces par résidences principales	3,3	3,3
maison	3,8	3,8
appartement	2,9	2,9

GUYANE	2011	2006
Nombre moyen de pièces par résidences principales	3,4	3,4
maison	3,7	3,7
appartement	2,9	2,9

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

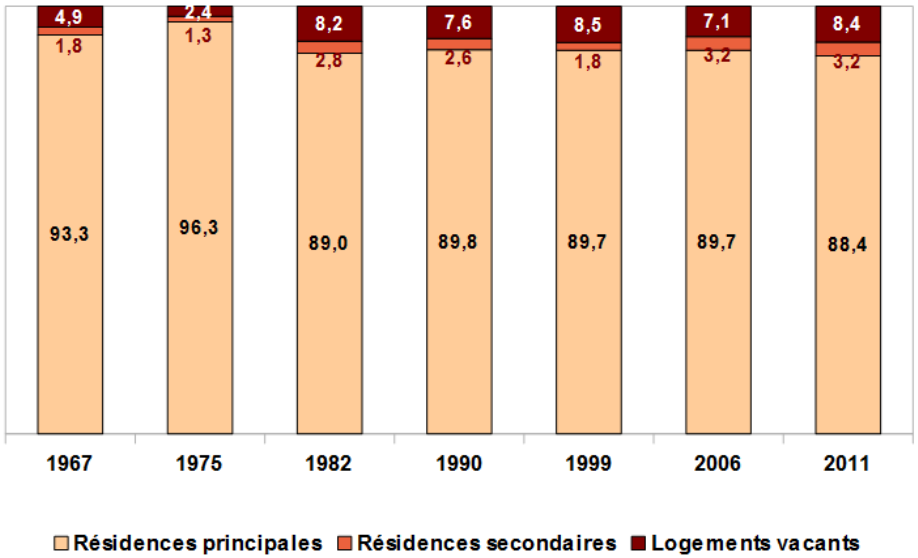
2. …QUI A POUR CONSÉQUENCES DE GÉNÉRER DE NOUVEAUX BESOINS EN LOGEMENTS

2.1. UN MARCHÉ IMMOBILIER BASÉ SUR LE RÉSIDENTIEL

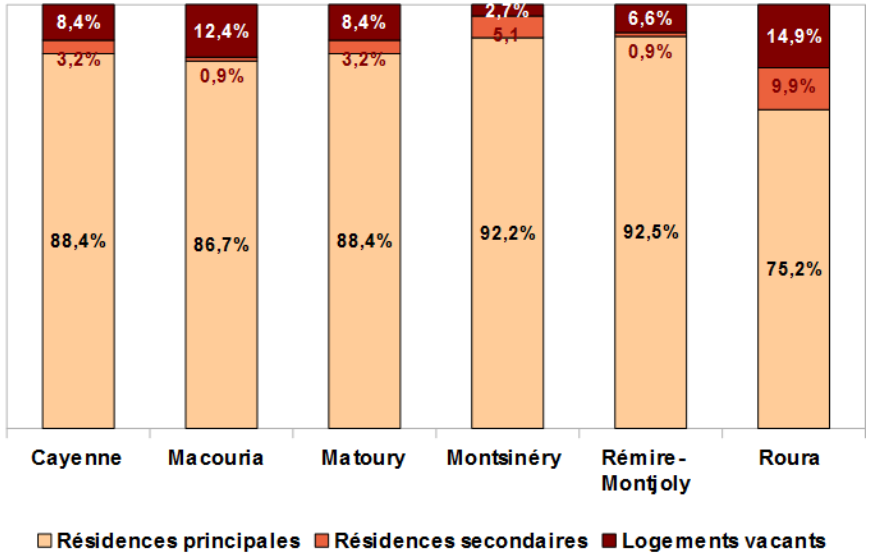
On constate de manière générale une très forte **prédominancedes résidences principales** (à défaut des résidences secondaires) sur le territoire d'étude avec des taux allant de 75,3% à la Roura à 88,4% pour Cayenne. Ainsi, la commune fait apparaître de manière très prononcée son profil résidentiel.

Cayenne est une commune de petite superficie : 23,6km². Les logements sont disséminés sur l'ensemble du territoire communal. Il y a peu de foncier disponible présent sur Cayenne au regard des demandes. De plus, les logements vacants représentent 8,4% du parc total des logements en 2011. On estime qu'un taux de logements vacants entre 5 et 6% du parc total est le taux adéquat pour avoir une bonne rotation du parc de logements (achat/vente).

EVOLUTION DES CATEGORIES DE LOGEMENTS SUR CAYENNE ENTRE 1967 ET 2011 EN %



CATEGORIES DE LOGEMENT EN 2011 SUR LES COMMUNES DE LA CACL



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

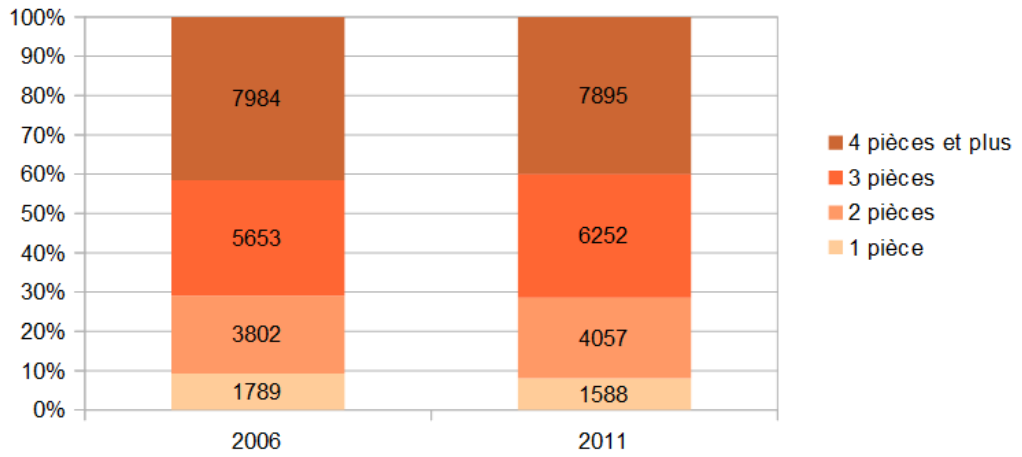
2.2. UNE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENT

La commune de Cayenne présente **une diversité de la taille de ces logements**, permettant de répondre, en partie, aux besoins de ces nouvelles structures familiales. Toutefois, les 4 pièces et plus restent encore supérieurs dans le parc de logement (40% en 2011). Les 3 pièces ont augmenté passant de 29% à 32% entre 2006 et 2011 a contrario des 2 pièces et moins qui ont légèrement baissé. Ce constat permet d'argumenter la poursuite de la diversification de la taille des logements afin de répondre aux besoins de toutes populations.

Au vu de la superficie de la commune et de la vétusté d'une partie de son parc de logements, la ville de Cayenne mène, depuis quelques années, une politique de rénovation et de réhabilitation de son parc de logements existants.

D'après les recensements communaux, les logements sociaux atteignent près de 37%.

EVOLUTION DE LA TAILLE DES LOGEMENTS SUR CAYENNE



Cayenne compte presque ¾ de locataires. C'est nettement supérieur à la moyenne de l'intercommunalité et du département.

Entre 1984 et 1989, on a noté un certain tassement en raison du retard pris dans des opérations des sociétés HLM ou SIGUY ou du non –démarrage de nouvelles opérations. Cette situation a malgré tout été compensée depuis 1985 par le développement de cités insalubres où des constructions sont édifiées sans autorisation. On note également des réalisations effectuées par des sociétés privées dans le cadre de la défiscalisation pour le logement locatif de moyen standing en ville ou à la périphérie. Les sociétes HLM et SIGUY ont relancé des opérations et livré plusieurs centaines de logements dans le secteur du Mont Lucas.

	Cayenne	Rémire-Montjoly	CACL	Guyane
PROPRIETAIRES	24%	50,4%	37,1%	44,8%
LOCATAIRES	71,6%	43,5%	57,3%	48,2%
Dont un logement HLM loué vide	20,5%	6,9%	16,3%	15,4%
LOGES GRATUIT	4,4%	6,1%	5,7%	7%

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

La ville de Cayenne a mis en place un premier Projet de Développement et de Rénovation Urbaine sur le centre ville et les faubourgs de Cayenne. **Le projet de rénovation urbaine se présente comme la réponse à la forte expansion urbaine de ces trentes dernières années réalisée de manière anarchique en périphérie**. Les secteurs d'intervention sont au nombre de 4 :

- Village Chinois, Ronjon rénovation urbaine
- Mirza, Médan, Floralies
- Eau Lisette, Césaire
- Uranus.

Le montant total du PDRU s'élève à 150,5 millions d'euros réparti entre les financeurs ANRU, Ville de Cayenne, CG, CR, Siguy, Simko, Caisse des dépôts et consignations, Europe, Etat.

Le PDRU prévoit de :

- Repenser la ville, créer l'harmonie et ouvrir les quartiers,
- Proposer une offre de logements confortables, sûrs et modernes aux habitants. L'offre de logement est insuffisante en Guyane et en particulier à Cayenne. On recense plus de 500 demandes de logement non satisafaites dans l'île de Cayenne alors même qu'en 2013, 1300 logements ont été construits sur l'île de Cayenne et l'habitat insalubre et indigne se multiplie, faisant souvent le bonheur des marchands de sommeil. La municipalité prévoit, grâce au partenariat avec les bailleurs sociaux, la construction de logements neufs de conception moderne dans le cadre de différentes opérations immobilière. Ainsi, sur 344 nouvelles constructions de logements sociaux, 222 sont déjà livrés et 122 autres sont en phase d'étude. L'ensemble des autres logements fera l'objet de réhabilitation, concentrée sur le confort (remplacement de menuiseries, …), l'esthétisme (revêtements sol et mur, traitement des façades, …) et la sécurité (remise aux normes électriques,…
- Démolir les bâtiments vétustes et insalubres,
- Renforcer l'attractivité économique des quartiers,
- Maintenir le lien social et la dynamique des quartiers,
- Accompagner la jeunesse par le sport et l'éducation.

En termes de réhabilitation, il y a aussi les projets de RHI, d'OPAH.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Une première OPAH, ciblée sur le centre historique de Cayenne, a été menée entre 2002 et 2005. En 2007, une nouvelle convention d'OPAH accompagnée d'un volet de renouvellement urbain a été signée pour une durée de 5 ans. L'OPAH RU a principalement pour objet d'inciter les propriétaires privés à réhabiliter leurs logements, par la mise en place de subventions pour la réalisation de travaux d'amélioration. **Au-delà de l'action pour l'amélioration des logements, l'OPAH est aussi un cadre approprié pour lutter contre la vacance, pour mener des actions d'aménagement des espaces publics, de revitalisation du tissu commercial.**

D'après le bilan de la première année de l'OPAH RU (2007), 99 logements ont été financés :

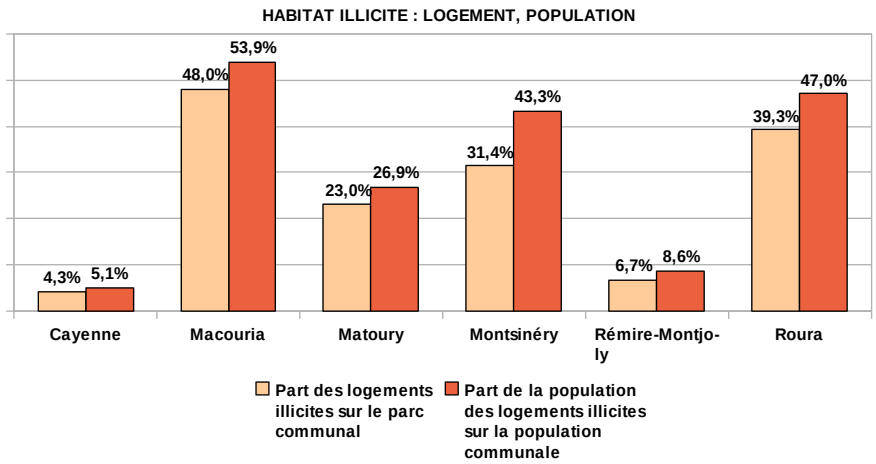
- 72 locatifs dont la majorité à loyer maîtrisé ;
- 27 propriétaires occupants.

En outre, dans le cadre du volet de Renouvellement Urbain, des sites prioritaires ont été repérés sur lesquels une recherche plus précise de l'insalubrité et la mise en place de solutions d'aménagements devront être conduites. Un premier ilot a fait l'objet d'une étude de faisabilité d'une opération de RHI.

2.3. UNE POPULATION ET UN PARC DE LOGEMENT PARALLÈLE

D'après le recensement de la Brigade de l'Urbanisme de la ville de Cayenne, il y a sur :

- Zone Collery .V . Marengo Nord- BT 730 = 107 habitations
- Les Terrasses de Raban section BR 31 = 150 habitations
- Chemin source de Baduel section BR 425 = 40 habitations
- Iles Malouins Nord section RB = 15 habitation
- Zone Leblond (dit Lamatine) section BC 460 = 150 habitations
- Zone Mont Baduel section BR 478 = 200 habitations



Source ARUAG, 2004

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3. CE QUE DISENT SCOT ET PLH (EN COURS DE RÉVISION)

3.1. VOLUME DE CONSTRUCTION

3.1.1. Scot

A l'échelle du territoire du Scot, il faudra couvrir un besoin total de 52000 logements nouveaux, pour une population nouvelle de 147000 habitants environ à l'horizon 2015 et 270000 habitants en 2025.Les besoins annuels sont croissants : 1650 logements par an en 2007 à 3500 par an en 2025 à l'échelle de l'agglomération.

3.1.2. PLH(source : PLH mis à jour en décembre 2008)

L'objectif du PLH, conformément au Scot, est de pouvoir répondre aux besoins en logements des 147000 habitants attendus sur la CACL d'ici 2015.

- A l'échelle de la CACL : 47460 résidences principales d'ici 2015, soit 9921 résidences principales supplémentaires par rapport à 2009 : 1650 résidences principales nouvelles par an
- **A l'échelle de Cayenne : 21755 résidences principales d'ici 2015, soit 2441 résidences principales supplémentaires par rapport à 2010 : 488 résidences principales nouvelles par an.**

	Nombre d'habitants estimés en 2008	Objectifs population en 2015	Taille des ménages estimée en 2015	Nombre de résidences principales estimé en 2015
Cayenne	59000	62000	2,85	21755
Macouria	7500	17000	3,4	5000
Matoury	28000	35000	3,4	10295
Montsinéry-Tonnégrande	2000	4500	3,6	1250
Rémire-Montjoly	18000	24000	2,9	8275
Roura	3000	4500	3,8	1185
CACL	17500	147000	3,04	47460

Rien qu'entre 2009 et mai 2013, 2685 logements ont été commencés (Sit@del) sur Cayenne, ce qui signifie que la commune aurait déjà dépassé les objectifs de production de logements fixés par le PLH pour 2015. Ces perspectives semblent donc en dessous des tendances actuelles.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

En 2010 la commune recense 56002 habitants (INSEE). Pour atteindre les objectifs fixés dans le cadre du Scot et du PLH, la commune devrait permettre l'accueil de 6247 habitants à horizon 2015, ce qui représente un taux de croissance annuel moyen d'environ 2,21%/an, soit un taux similaire à la croissance qui a eu lieu entre 1990 et 1999. Ces estimations semblent ambitieuses par rapport aux dernières évolutions de la commune : 1,2%/An entre 1999 et 2009 et -2% entre 2009 et 2010.

3.2. DENSITÉ

Le Scot et le PLH préconisent de privilégier **des formes urbaines économes en espace** :

Densité moyenne pour Cayenne : 54 logements à l'hectare²

Type de construction	Densité à l'hectare	Surface moyenne des terrains
Villas sur grande parcelle	10 logements/ha	1000m²
Villas sur moyenne parcelle	20 logements/ha	500m²
Habitat individuel dense	35 logements/ha	285m²
Habitat collectif	70 logements/ha	150m²

Source : PLH

Logements Locatifs	58%	1137
Logements Locatifs Sociaux	40%	784
Dont intermédiaire	6%	118
Dont à loyer locatif social	17%	333
Dont à loyer locatif très social	17%	333
Logements locatifs privés	18%	353
Logements en Accession	42%	823
Dont accession sociale	13%	255
Dont logement évolutif social	13%	255
Dont accession privée	16%	314
Dont lots libres	13%	255
Total logements	1960	

Source : DOG Scot

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Rappel évaluation des besoins CODRA		Rappel des objectifs du Scot		
LLS-LLTS	28%	Locatif aidé	30%	Locatif : 50%
PLS	5%	Locatif privé	10%	
LES	20%	Locatif intermédiaire	10%	
PTZ	12%	Accession sociale	20%	Accession : 50%
Privé	34%	Accession privé	30%	
		Dont initiative individuelle	15%	

3.3. LA MIXITÉ SOCIALE

3.3.1. Le PLH :

Un objectif de mixité, de diversité et de répartition équilibrée entre les communes

Répartition du taux de logements locatifs sociaux à produire par commune

En 2010, Cayenne comptabilise 21,2% de logements HLM loué vide. En accord avec la loi SRU, il s'agit de conserver ce taux.

% de logements locatifs sociaux	Cayenne et Matoury	Macouria	Rémire	Roura et Montsinéry
	40%	35%	30%	25%

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Tableau de synthèse des objectifs du PLH

	CAYENNE		MACOURIA		MATOURY		MONTSINERY-TONNEGRANDE		REMIRE-MONTJOLY		ROURA		TOTAL LOGEMENTS EN PROJET		OBJECTIF PLH CACL	GLOBAL
LOGEMENTS LOCATIFS	58%	1137	50%	1880	58%	1304	36%	936	45%	540	36%	211	49%	6007	50%	6725
Logements locatifs sociaux	40%	784	35%	1316	40%	899	25%	650	30%	360	25%	146	34%	4155	35%	4708
Dont intermédiaire	6%	118	5%	188	6%	235	3%	78	4%	48	3%	18	5%	584	5%	673
Dont à loyer locatif social (LLS)	17%	333	15%	564	17%	382	11%	286	13%	156	11%	64	14%	1786	15%	2018
Dont à loyer locatif très social (LLTS)	17%	333	15%	564	17%	382	11%	286	13%	156	11%	64	14%	1786	15%	2018
Logements locatifs privés	18%	353	15%	564	18%	405	11%	286	15%	180	11%	64	15%	1852	15%	2018
LOGEMENTS EN ACCESSION	42%	823	50%	1880	42%	944	64%	1664	55%	660	64%	374	51%	6346	50%	6725
Dont accession sociale	13%	255	15%	564	13%	292	19%	494	16%	192	19%	111	15%	1908	15%	2018
Dont logement évolutif social (LES)	13%	255	15%	564	13%	292	19%	494	16%	192	19%	111	15%	1908	15%	2018
Dont accession privée	16%	314	20%	752	16%	360	26%	676	23%	276	26%	152	20%	2529	20%	2690
Dont lots libres	13%	255	15%	564	13%	292	19%	494	16%	192	19%	111	15%	1908	15%	2018
Total logements	1960		3760		2248		2600		1200		585		12353		13450	

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.3.2. *Le Scot :*

- **Produire des logements neufs**

Il faudra couvrir un besoin total de 52000 logements nouveaux pour une population nouvelle de 147000 habitants environ à l'horizon 2015 et 270000 habitants en 2025. Les besoins annuels sont croissants : 1650 logements par an en 2025. Quelle qu'en soit l'initiative (privée ou publique), le rythme de construction doit être accéléré, y compris à l'échelle intercommunale.

- **Développer les produits locatifs dont sociaux**

55% des logements devront être d'initiative publique (organisme HLM et assimilés) et 45% d'initiative privée.

Afin de favoriser le principe de mixité sociale, les opérations d'aménegement d'ensemble d'au moins 100 logements devront comprendre une proportion de logements sociaux ou intermédiaires, locatifs ou en accession, d'au moins 40%.

Sur Cayenne et Matoury, les extensions urbaines devront respecter les objectifs suivants : 65% de logements sociaux.

- **Favoriser le renouvellement urbain**

Par des opérations à inscrire dans le cadre de projets urbains d'initiative publique, et de petites opérations sur un ou plusieurs îlots d'initiative publique ou privée.

En favorisant également la réimplantation de fonctions résidentielles dans les centres-ville et les bourgs.

- **Résorber et traiter l'habitat insalubre et illicite**

Par des actions d'inventaire, d'information, de mise en conformité, de démolition, de relogement…

Deux phases sont envisagées, une phase préparatoire de 3 ans et une phase de mise en œuvre de 15 ans.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Cayenne
Le PLU

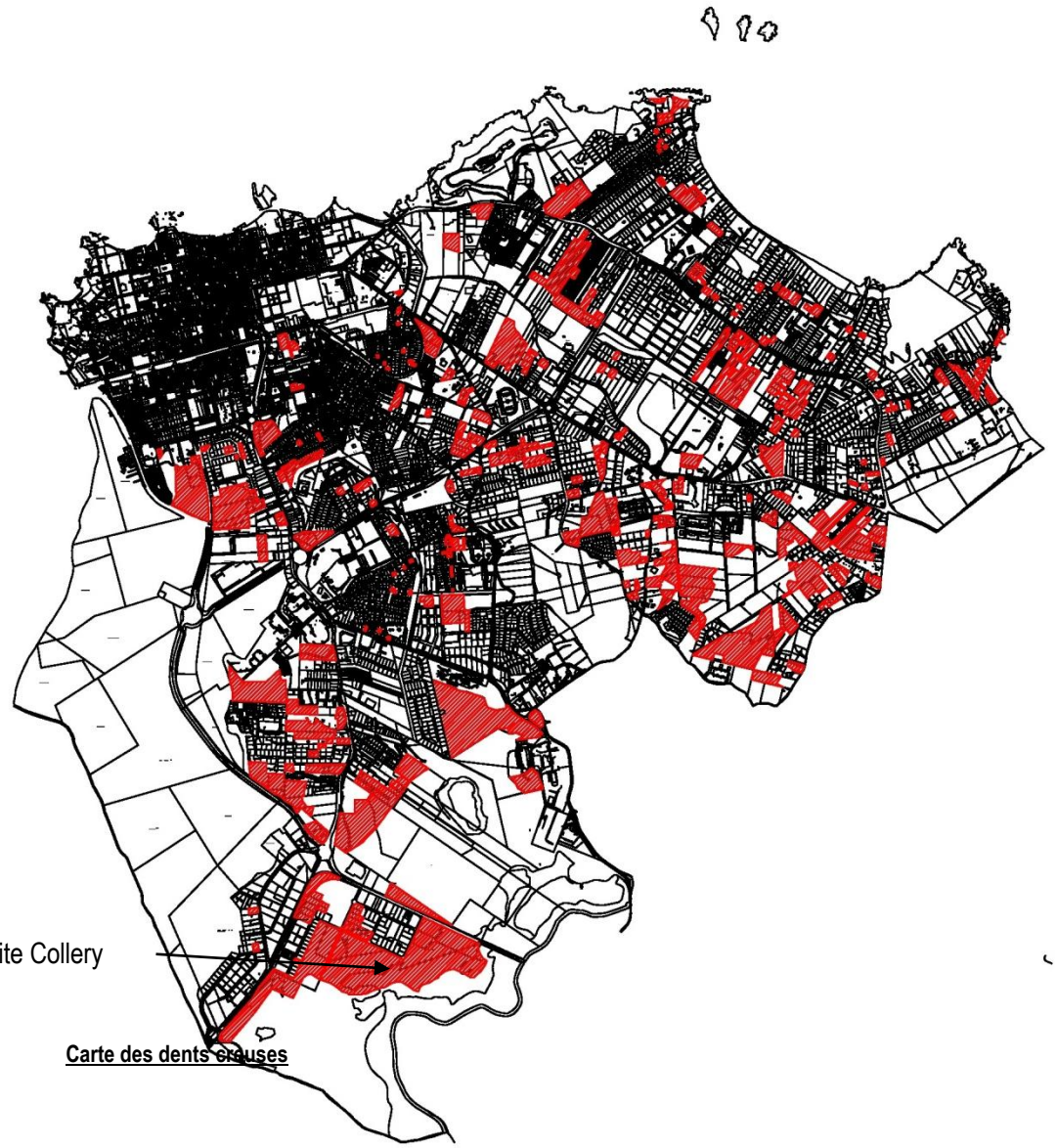
Plan Local d'Urbanisme

CAYENNE
Quelle vision de Cayenne à l'horizon 2025 ?

G2C territoires

Aujourd'hui, les **dents creuses représentent environ 224ha** sur le territoire de Cayenne. Ce calcul a été fait en superposant le zonage du PLU en vigueur, la photo aérienne et les périmètres des risques interdisant la construction. A cela, on peut ajouter les **28ha sur Collery d'habitat illicite.**

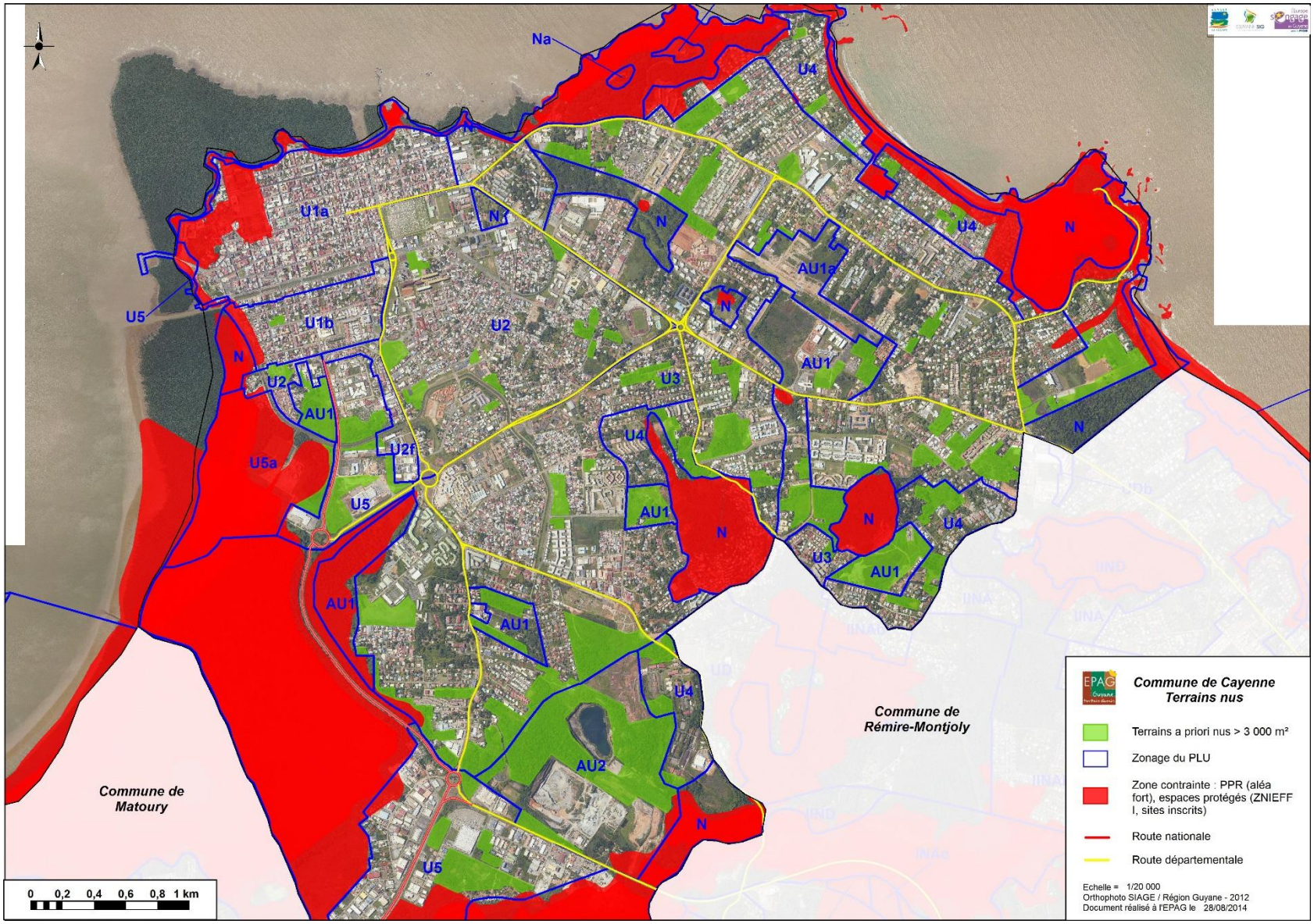
Les dents creuses sont les espaces actuellement constructibles au sein du PLU en vigueur. Cayenne est à la fois une Ville, pour la majorité, construite et à la fois une Ville contrainte. Il faudra donc réfléchir à une urbanisation pérenne, pas seulement à horizon 30 ans mais sur du plus long terme. Dans la lignée de la politique de la Ville, instaurée depuis quelques années, la Ville de Cayenne se doit de repenser son urbanisation en travaillant sur de la réhabilitation et de la rénovation.



Carte des dents creuses

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Carte réalisée par la Ville recensant les terrains libres de plus de 3000m²



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1. MÉCANISME DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS : UNE COMMUNE OÙ IL EST NÉCESSAIRE DE CONSTRUIRE POUR MAINTENIR LA POPULATION

Les hypothèses de développement ont été calculées sur la dernière décennie à savoir 1999 – 2010.

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- la variation du parc de résidences secondaires.

1.1. LE RENOUVELLEMENT :

Entre 1999 et 2010, le parc de logements est passé de 16917 unités en 1999 à 19314 en 2010, soit une augmentation de 2397 logements.

Durant la même période ce sont 2609 logements qui ont été construits.

Nous avons donc eu un renouvellement négatif des logements, à savoir que l'augmentation du parc a été inférieure au nombre de logements construits.

Ce sont donc 212 logements qui ont été sortis du parc de logements entre 1999 et 2010.

1.2. LE DESSERREMENT :

Sur la commune de Cayenne, ce phénomène de desserrement de la population s'est produit faiblement passant de 2,98 à 2,89 soit une **consommation de 585 logements.**

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.3. LES LOGEMENTS VACANTS :

En 1999, 8,5% du parc de logements correspondent à des logements vacants soit 1611 logements en valeur absolue.

En 2010, 5,9% du parc correspondent à des logements vacants soit 1206 logements en valeur absolue.

LE PARC DE LOGEMENTS VACANTS A DIMINUÉ DE 405 LOGEMENTS. CE SONT AUTANT DE LOGEMENTS QUI ONT ÉTÉ RÉINJECTÉS DANS LE PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES.

1.4. LES RÉSIDENCES SECONDAIRES :

Sur la période 1999-2010, le nombre de résidences secondaires a fortement diminué en passant de 340 à 15 logements. Il représente une part peu importante du parc de logements avec moins de 0,1% du parc en 2010.

Le parc enregistre une baisse de 325 résidences secondaires.

1.5. RÉCAPITULATIF

Pour maintenir sa population, la commune aurait du construire environ 1527 logements.

Durant cette période, ce sont en réalité 3516 logements qui ont été bâtis (données sit@del), **soit un excédent de 1989 logements environ**.

1 989 x 2,89 (nombre de personnes par résidences principales en 2010)= 5748 habitants.

Cet excédent de 1 989 logements aurait du avoir pour conséquence une augmentation de 5748 habitants. Or, les données INSEE révèlent bien une augmentation de 5607 personnes entre 1999 et 2010, ce qui reste cohérent avec les calculs effectués.

PHENOMENES	1999-2008
Le renouvellement	212
Le desserrement	585
L'évolution du parc de logements vacants	405
L'évolution du parc résidences secondaires	325
TOTAL	1527

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2. CALCUL DES BESOINS POUR MAINTENIR LA POPULATION À L'HORIZON 2025

2.1. LA PROBLÉMATIQUE DU RENOUVELLEMENT : DU SCENARIO DU FIL DE L'EAU À CELUI DU RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

La problématique du renouvellement se réfléchit de plusieurs manières. Si l'on se réfère à la tendance des dix dernières années, on se rend compte que le renouvellement a été négatif. Malgré tout, avec les projets mis en place dans le cadre de la politique de réhabilitation et de rénovation (PDRU, RHI), on peut se projeter dans un renouvellement positif pour la Ville de Cayenne dans les années qui viennent.

2.1.1. Variante 1 : un renouvellement au fil de l'eau

En raison d'une pression foncière forte sur le patrimoine urbain à réhabiliter signifiée par une baisse de la vacance, un effondrement des résidences secondaires et le caractère insalubre d'une part de logements, on peut estimer que le phénomène de renouvellement négatif va se poursuivre mais de façon plus limitée. Il semble alors judicieux de partir sur un taux de renouvellement du parc de 0,5% par an pendant 15 ans (2010-2025) :

20535(parc de logement) x 1,078 (taux de 0,5% par an pendant 15 ans) = 22136

***22136 – 20535* = 1601 logements supplémentaires sortiront du parc de logements d'ici 2025**

2.1.2. Variante 2 : un renouvellement positif qui commence

Avec les réflexions sur les aménagements sur les secteurs du PDRU (quartier de la Réno, quartier Médan, Mirza, Floralie) qui débutent, on peut imaginer que le renouvellement urbain sera positif. Le réaménagement de ces quartiers présente de la réhabilitation mais également de la création de logements neufs. Entre 1999 et 2010, le taux de renouvellement est négatif de l'ordre de 1%. Il semble alors judicieux de partir sur un taux de renouvellement positif du parc de 0,1% par an pendant 15 ans (2010-2025) :

20535(parc de logement) x 1,015 (taux de 0,1% par an pendant 15 ans) = 20843

***20843 – 20535* = 308 logements seront ré intégrés au parc de logements d'ici 2025**

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.1.3. *Variante 3 : un renouvellement positif marqué*

La Ville de Cayenne a un potentiel fort en termes de renouvellement urbain. En effet, tous les secteurs mis en exergue par le PDRU et les RHI sont autant de potentiels de renouvellement urbain : Leblond, Mirza, Floralies, Réno, Uranus, Cabassou. On peut alors estimer que le phénomène de renouvellement positif va être important sur les 15 prochaines années, de l'ordre de 0,5%:

20535(parc de logement) x 1,078 (taux de 0,5% par an pendant 15 ans) = 22136

***22136 – 20535* = 1601 logements seront ré intégrés au parc de logements d'ici 2025**

2.2. UNE BAISSE DU DESSERREMENT À 2,79 PERSONNES PAR MÉNAGE

Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement va se poursuivre. En effet, aux vues de du vieillissement de la population, de la hausse des familles monoparentales et des couples sans enfants, etc., on suppose que Cayenne va voir son desserrement diminuer.

Alors que le taux d'occupation était de l'ordre de 2,89 en 2010, nous pouvons émettre une hypothèse par anticipation pour l'évolution 2010-2015 : une baisse à 2,79 par logements.

56002 (population des résidences principales en 2010) / 2,79 = 20072 résidences principales

20072 – 19314 (nombre de résidences principales en 2010) = 758

Il faudra à termes créer 758 logements supplémentaires pour permettre le maintien de la population.

2.3. UN MAINTIEN DU NOMBRE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

A la vue des antécédents et du caractère de commune résidentielle, l'hypothèse de maintien du nombre de résidences secondaires actuelle peut être faite pour la période 2010-2025, elle pourrait être de l'ordre de + 0,1% par an.

On peut donc estimer un nombre de résidences secondaires en 2025 de l'ordre de 1 unité en plus.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.4. UNE STAGNATION DE LA VACANCE À 6%

Au vu des projets de renouvellement qui vont voir le jour ces prochaines années, on peut imaginer que la vacance va stagner sur la prochaine décennie.

2.5. RÉCAPITULATIF

2.5.1. Variante 1 : scenario au fil de l'eau

PHENOMENES	2008-2025
Le renouvellement	+1601
Le desserrement	+758
L'évolution du parc de logements vacants	+203
L'évolution du parc résidences secondaires	+1
TOTAL	2360

Entre 2010 et 2025, la somme des quatre phénomènes consommera 2360 logements.

En conclusion, pour assurer le maintien de sa population actuelle, la commune de Cayenne devra créer environ 1805 logements.

2.5.2. Variante 2 : scenario intermédiaire, une harmonie entre création de logements neufs et réhabilitation

PHENOMENES	2008-2025

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Le renouvellement	-308
Le desserrement	+758
L'évolution du parc de logements vacants	+203
L'évolution du parc résidences secondaires	+1
TOTAL	451

Entre 2010 et 2025, la somme des quatre phénomènes consommera 451 logements.

En conclusion, pour assurer le maintien de sa population actuelle, la commune de Cayenne devra créer environ 451 logements.

2.5.3. Variante 3 : scenario du renouvellement urbain

PHENOMENES	2008-2025
Le renouvellement	-1601
Le desserrement	+758
L'évolution du parc de logements vacants	0
L'évolution du parc résidences secondaires	+1
TOTAL	-842

Entre 2010 et 2025, la somme des quatre phénomènes consommera 842 logements.

En conclusion, pour assurer le maintien de sa population actuelle, la commune de Cayenne dispose déjà d'environ 842 logements.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3. OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2010-2025

La commune a connu une croissance moyenne de son parc de logements au début des années 2000 approchant les 390 logements par an. Le rythme de croissance augmente depuis 2012 avec 768 logements par an. Pour les deux premiers trimestres de 2013, la commune a comptabilisé 734 logements (données Sit@del).

Le PLU de Cayenne prévoit les orientations données au développement du parc de logement à l'horizon 2025, c'est pourquoi, il s'inscrit dan une volonté de poursuivre l'accueil de nouvelles populations et de populations diversifiées (jeunes ménages, couples avec et sans enfants, personnes seules, âgées et jeunes, familles monoparentales, …) pour favoriser l'équilibre de l'habitat.

Au regard de ces enjeux démographiques, la commune peut envisager trois hypothèses de développement.

RAPPEL : D'après les données communales, en tout ce sont 263,86 ha qui ont été consommés ces dix dernières années, avec une moyenne de 33 logements/ha.

3.1. SCÉNARIO 1 – UN DÉVELOPPEMENT MODÉRÉ

Le Scot envisage une croissance à horizon 2025 d'environ 52000 logements supplémentaires sur l'ensemble du territoire, ce qui correspondrait approximativement à un besoin de 6000 logements sur Cayenne / Rémire-Montjoly, soit environ 3900 logements à créer sur la commune de Cayenne (croissance d'environ 195 logements par an). Ces données ont été calculées en fonction du potentiel urbanisable des POS – PLU actuels et d'estimations sur Cayenne et Rémire-Montjoly.

Il dit également qu'il sera nécessaire de parvenir à une production de 2500 logements par an en 2015 et de 3500 logements par an à l'horizon 2025 pour satisfaire aux besoins de la population. Cela conduirait une estimation démographique de 270000 habitants à l'horizon 2025 et un parc de 88000 logements.

Cette variable permet de rehausser à environ 330 le nombre de nouveaux logements par an à prévoir sur la commune de Cayenne (soit environ 6580 logements à prévoir sur la commune d'ici 2025).

3.2. SCÉNARIO 2 – UN DÉVELOPPEMENT PROCHE DE CELUI DE CES DIX DERNIÈRES ANNÉES

Le PLH fixe des objectifs chiffrés pour la commune, mais en précisant qu'ils doivent être adaptés en fonction de l'évolution du contexte communal.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Pour Cayenne, le PLH estime à 21755 le nombre de résidences principales d'ici 2015 (45,8% du parc de résidences principales de la CACL en 2015), soit 2441 résidences supplémentaires par rapport à 2010 (407 logements supplémentaires par an). **On constate que cette estimation est proche du contexte existant (environ 390 permis par an).**

3.3. SCÉNARIO 3 –UN DÉVELOPPEMENT SOUTENU

Le PLH prévoit également une production de 1920 logements supplémentaires par an à l'échelle de la CACL, ce qui pourrait représenter **environ 880 logements supplémentaires par à l'échelle de la commune (45,8% x 1920 logements).**
Cette estimation se rapproche des évolutions de ces dernières années : production de 768 logements en 2012 et 734 pour les deux premiers trimestres de 2013 (données Sit@del).

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

SCENARIO 1 ET SES TROIS VARIANTES : Un développement modéré (entre 88 et 209ha)

	SCENARIO 1 VARIANTE 1 UN RYTHME DE CROISSANCE MODERE DE 330 LOGEMENTS PAR AN EN CONFORMITE AVEC LE SCOT	SCENARIO 1 VARIANTE 2 UN RYTHME DE CROISSANCE MODERE DE 330 LOGEMENTS PAR AN EN CONFORMITE AVEC LE SCOT	SCENARIO 1 VARIANTE 3 UN RYTHME DE CROISSANCE MODERE DE 330 LOGEMENTS PAR AN EN CONFORMITE AVEC LE SCOT
BESOIN EN LOGEMENTS D'ICI 2025 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE CROISSANCE	Rythme de construction projeté : + 330 logements/an sur 15 ans 330 x 15 = 4950 LOGEMENTS A CREER 1786 logements construits entre 2011 et 2013 SOIT 3164 LOGEMENTS RESTANT A CREER Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements et de la consommation depuis 2010 : 2360 logements pour maintenir la population existante à l'horizon 2025 Besoin en logements d'ici 2025 : 3164 + 2360 = 5524 LOGEMENTS DOIVENT ENCORE ETRE CONSTRUITS	Rythme de construction projeté : + 330 logements/an sur 15 ans 330 x 15 = 4950 LOGEMENTS A CREER 1786 logements construits entre 2011 et 2013 SOIT 3164 LOGEMENTS RESTANT A CREER Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements et de la consommation depuis 2010 : 451 logements pour maintenir la population existante à l'horizon 2025 Besoin en logements d'ici 2025 : 3164 + 451 = 3615 LOGEMENTS DOIVENT ENCORE ETRE CONSTRUITS	Rythme de construction projeté : + 330 logements/an sur 15 ans 330 x 15 = 4950 LOGEMENTS A CREER 1786 logements construits entre 2011 et 2013 SOIT 3164 LOGEMENTS RESTANT A CREER Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements et de la consommation depuis 2010 : 842 logements sont déjà présents à l'horizon 2025 Besoin en logements d'ici 2025 : 3164 - 842 = 2322 LOGEMENTS DOIVENT ENCORE ETRE CONSTRUITS
POPULATION EN 2025	POPULATION ESTIMEE EN 2025 : 5727 x 2,79 = 15978 habitants de plus ENVIRON 71980 HABITANTS EN 2025	POPULATION ESTIMEE EN 2025 : 5727 x 2,79 = 15978 habitants de plus ENVIRON 71980 HABITANTS EN 2025	POPULATION ESTIMEE EN 2025 : 5727 x 2,79 = 15978 habitants de plus ENVIRON 71980 HABITANTS EN 2025
BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX (Base : 20% du parc total : loi SRU)	Soit 1105 LOGEMENTS SOCIAUX A CREER SOIT 20% DU TOTAL DES LOGEMENTS A CREER	Soit 723 LOGEMENTS SOCIAUX A CREER SOIT 20% DU TOTAL DES LOGEMENTS A CREER	Soit 464 LOGEMENTS SOCIAUX A CREER SOIT 20% DU TOTAL DES LOGEMENTS A CREER
BESOIN FONCIER (dont 25% VRD)	33 LOGEMENTS / HA (moyenne sur les 10 dernières années) : ENVIRON 209 ha	33 LOGEMENTS / HA (moyenne sur les 10 dernières années) : ENVIRON 137 ha	33 LOGEMENTS / HA (moyenne sur les 10 dernières années) : ENVIRON 88 ha
	45 LOGEMENTS / HA (densité sur l'année 2012) : ENVIRON 153 ha	45 LOGEMENTS / HA (densité sur l'année 2012) : ENVIRON 100 ha	45 LOGEMENTS / HA (densité sur l'année 2012) : ENVIRON 64 ha
	54 LOGEMENTS / HA (moyenne envisagée par le Scot) : ENVIRON 129 ha	54 LOGEMENTS / HA (moyenne envisagée par le Scot) : ENVIRON 83 ha	54 LOGEMENTS / HA (moyenne envisagée par le Scot) : ENVIRON 54 ha

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

SCENARIO 2 ET SES TROIS VARIANTES : Un développement proche de celui de ces dix dernières années (entre 132 et 253ha)

	SCENARIO 2 VARIANTE 1 UN RYTHME DE CROISSANCE MOYEN DE 407 LOGEMENTS PAR AN EN CONFORMITE AVEC LE PLH	SCENARIO 2 VARIANTE 2 UN RYTHME DE CROISSANCE MOYEN DE 407 LOGEMENTS PAR AN EN CONFORMITE AVEC LE PLH	SCENARIO 2 VARIANTE 3 UN RYTHME DE CROISSANCE MOYEN DE 407 LOGEMENTS PAR AN EN CONFORMITE AVEC LE PLH
BESOIN EN LOGEMENTS D'ICI 2025 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE CROISSANCE	Rythme de construction projeté : +407 logements/an sur 15 ans 407 x 15 = 6105 LOGEMENTS A CREER 1786 logements construits entre 2011 et 2013 SOIT 4319 LOGEMENTS RESTANT A CREER Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements et de la consommation depuis 2010 : 2360 logements pour maintenir la population existante à l'horizon 2025 Besoin en logements d'ici 2025 : 4319 + 2360 = 6679 LOGEMENTS DOIVENT ENCORE ETRE CONSTRUITS	Rythme de construction projeté : +407 logements/an sur 15 ans 407 x 15 = 6105 LOGEMENTS A CREER 1786 logements construits entre 2011 et 2013 SOIT 4319 LOGEMENTS RESTANT A CREER Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements et de la consommation depuis 2010 : 451 logements pour maintenir la population existante à l'horizon 2025 Besoin en logements d'ici 2025 : 4319 + 451 = 4770 LOGEMENTS DOIVENT ENCORE ETRE CONSTRUITS	Rythme de construction projeté : +407 logements/an sur 15 ans 407 x 15 = 6105 LOGEMENTS A CREER 1786 logements construits entre 2011 et 2013 SOIT 4319 LOGEMENTS RESTANT A CREER Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements et de la consommation depuis 2010 : 842 logements sont déjà présents à l'horizon 2025 Besoin en logements d'ici 2025 : 4319 - 842 = 3477 LOGEMENTS DOIVENT ENCORE ETRE CONSTRUITS
POPULATION EN 2025	POPULATION ESTIMEE EN 2025 : 6882 x 2,79 = 19201 habitants de plus ENVIRON 75203 HABITANTS EN 2025	POPULATION ESTIMEE EN 2025 : 6882 x 2,79 = 19201 habitants de plus ENVIRON 75203 HABITANTS EN 2025	POPULATION ESTIMEE EN 2025 : 6882 x 2,79 = 19201 habitants de plus ENVIRON 75203 HABITANTS EN 2025
BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX (Base : 20% du parc total : loi SRU)	Soit 1336 LOGEMENTS SOCIAUX A CREER SOIT 20% DU TOTAL DES LOGEMENTS A CREER	Soit 954 LOGEMENTS SOCIAUX A CREER SOIT 20% DU TOTAL DES LOGEMENTS A CREER	Soit 695 LOGEMENTS SOCIAUX A CREER SOIT 20% DU TOTAL DES LOGEMENTS A CREER
BESOIN FONCIER (dont 25% VRD)	33 LOGEMENTS / HA (moyenne sur les 10 dernières années) : ENVIRON 253 ha	33 LOGEMENTS / HA (moyenne sur les 10 dernières années) : ENVIRON 181 ha	33 LOGEMENTS / HA (moyenne sur les 10 dernières années) : ENVIRON 132 ha
	45 LOGEMENTS / HA (densité sur l'année 2012) : ENVIRON 185 ha	45 LOGEMENTS / HA (densité sur l'année 2012) : ENVIRON 132 ha	45 LOGEMENTS / HA (densité sur l'année 2012) : ENVIRON 96 ha
	54 LOGEMENTS / HA (moyenne envisagée par le Scot) : ENVIRON 154 ha	54 LOGEMENTS / HA (moyenne envisagée par le Scot) : ENVIRON 110 ha	54 LOGEMENTS / HA (moyenne envisagée par le Scot) : ENVIRON 80 ha

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

SCENARIO 3 ET SES TROIS VARIANTES : Un développement soutenu (entre 400 et 522ha)

	SCENARIO 3 UN RYTHME DE CROISSANCE SOUTENUE DE 880 LOGEMENTS PAR AN EN CONFORMITE AVEC LE PLH	SCENARIO 3 UN RYTHME DE CROISSANCE SOUTENUE DE 880 LOGEMENTS PAR AN EN CONFORMITE AVEC LE PLH	SCENARIO 3 UN RYTHME DE CROISSANCE SOUTENUE DE 880 LOGEMENTS PAR AN EN CONFORMITE AVEC LE PLH
BESOIN EN LOGEMENTS D'ICI 2025 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE CROISSANCE	Rythme de construction projeté : +880 logements/an sur 15 ans 880 x 15 = 13200 LOGEMENTS A CREER 1786 logements construits entre 2011 et 2013 SOIT 11414 LOGEMENTS RESTANT A CREER Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements et de la consommation depuis 2010 : 2360 logements pour maintenir la population existante à l'horizon 2025 Besoin en logements d'ici 2025 : 11414 + 2360 = 13774 LOGEMENTS DOIVENT ENCORE ETRE CONSTRUITS	Rythme de construction projeté : +880 logements/an sur 15 ans 880 x 15 = 13200 LOGEMENTS A CREER 1786 logements construits entre 2011 et 2013 SOIT 11414 LOGEMENTS RESTANT A CREER Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements et de la consommation depuis 2010 : 451 logements pour maintenir la population existante à l'horizon 2025 Besoin en logements d'ici 2025 : 11414 + 451 = 11865 LOGEMENTS DOIVENT ENCORE ETRE CONSTRUITS	Rythme de construction projeté : +880 logements/an sur 15 ans 880 x 15 = 13200 LOGEMENTS A CREER 1786 logements construits entre 2011 et 2013 SOIT 11414 LOGEMENTS RESTANT A CREER Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements et de la consommation depuis 2010 : 842 logements sont déjà présents à l'horizon 2025 Besoin en logements d'ici 2025 : 11414 - 842 = 10572 LOGEMENTS DOIVENT ENCORE ETRE CONSTRUITS
POPULATION EN 2025	POPULATION ESTIMEE EN 2025 : 13977 x 2,79 = 38996 habitants de plus ENVIRON 94998 HABITANTS EN 2025	POPULATION ESTIMEE EN 2025 : 13977 x 2,79 = 38996 habitants de plus ENVIRON 94998 HABITANTS EN 2025	POPULATION ESTIMEE EN 2025 : 13977 x 2,79 = 38996 habitants de plus ENVIRON 94998 HABITANTS EN 2025
BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX (Base : 20% du parc total : loi SRU)	Soit 2754 LOGEMENTS SOCIAUX A CREER SOIT 20% DU TOTAL DES LOGEMENTS A CREER	Soit 2373 LOGEMENTS SOCIAUX A CREER SOIT 20% DU TOTAL DES LOGEMENTS A CREER	Soit 2114 LOGEMENTS SOCIAUX A CREER SOIT 20% DU TOTAL DES LOGEMENTS A CREER
BESOIN FONCIER (dont 25% VRD)	33 LOGEMENTS / HA (moyenne sur les 10 dernières années) : ENVIRON 522 ha	33 LOGEMENTS / HA (moyenne sur les 10 dernières années) : ENVIRON 449 ha	33 LOGEMENTS / HA (moyenne sur les 10 dernières années) : ENVIRON 400 ha
	45 LOGEMENTS / HA (densité sur l'année 2012) : ENVIRON 382 ha	45 LOGEMENTS / HA (densité sur l'année 2012) : ENVIRON 329 ha	45 LOGEMENTS / HA (densité sur l'année 2012) : ENVIRON 293 ha
	54 LOGEMENTS / HA (moyenne envisagée par le Scot) : ENVIRON 318 ha	54 LOGEMENTS / HA (moyenne envisagée par le Scot) : ENVIRON 175 ha	54 LOGEMENTS / HA (moyenne envisagée par le Scot) : ENVIRON 309 ha

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4. ESTIMATION DES BESOINS EN ÉQUIPEMENTS AU TERME 2025

	scenario 1	scenario 2	scenario 3
objectif de population	71980 habitants	75203 habitants	94998 habitants
population supplémentaire	15978 habitants de plus qu'en 2010	19201 habitants de plus qu'en 2010	38996 habitants de plus qu'en 2010
Total logements supplémentaires	Entre 2322 et 5524 logements	Entre 3477 et 6679 logements	Entre 13774 et 10572 logements
Besoin en équipement scolaire	Classes d'école maternelle (0,25 élève par logement nouveau) Entre 580 et 1381 élèves élémentaires, soit entre 19 et 46 classes Classes d'école élémentaire (0,35 élève par logement nouveau) Entre 813 et 1933 élèves élémentaires, soit entre 27 et 64 classes Classes de collège (0,11 élève par logement nouveau) Entre 255 et 608 élèves élémentaires, soit entre 8 et 20 classes	Classes d'école maternelle (0,25 élève par logement nouveau) Entre 869 et 1670 élèves élémentaires, soit entre 29 et 56 classes Classes d'école élémentaire (0,35 élève par logement nouveau) Entre 1217 et 2338 élèves élémentaires, soit entre 40 et 78 classes Classes de collège (0,11 élève par logement nouveau) Entre 382 et 735 élèves élémentaires, soit entre 13 et 24 classes	Classes d'école maternelle (0,25 élève par logement nouveau) Entre 2643 et 3443 élèves élémentaires, soit entre 88 et 115 classes Classes d'école élémentaire (0,35 élève par logement nouveau) Entre 3700 et 4821 élèves élémentaires, soit entre 123 et 161 classes Classes de collège (0,11 élève par logement nouveau) Entre 1163 et 1515 élèves élémentaires, soit entre 39 et 50 classes
Équipements sociaux culturels	Centre de loisirs (1 place pour 40 logements) Entre 58 et 138 places supplémentaires nécessaires	Centre de loisirs (1 place pour 40 logements) Entre 86 et 167 places supplémentaires nécessaires	Centre de loisirs (1 place pour 40 logements) Entre 264 et 344 places supplémentaires nécessaires
	Bibliothèque (1m² pour 60 logements) Entre 39 et 92m² supplémentaires nécessaires	Bibliothèque (1m² pour 60 logements) Entre 58 et 111m² supplémentaires nécessaires	Bibliothèque (1m² pour 60 logements) Entre 176 et 229m² supplémentaires nécessaires
	Centre culturel/association (1m² pour 50 logements) Entre 46 et 110m² supplémentaires nécessaires	Centre culturel/association (1m² pour 50 logements) 122 m² supplémentaires nécessaires	Centre culturel/association (1m² pour 50 logements) 264 m² supplémentaires nécessaires
	Salle de spectacle/théâtre (1m² pour 8500 logements) Pas de besoins	Salle de spectacle/théâtre (1m² pour 8500 logements) Pas de besoins	Salle de spectacle/théâtre (1m² pour 8500 logements) 1 salle de spectacle

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

	scenario 1	scenario 2	scenario 3
BESOIN EN PLACES DE CIMETIERE (BASE 1 PLACE POUR 4 HAB)	3994 places de cimetières au total	4800 places de cimetières au total	9749 places de cimetières au total
Équipements administratifs	Bureau de poste (1 pour 600 logements) Entre 4 et 9 bureaux de postes à créer	Bureau de poste (1 pour 600 logements) Entre 6 et 11 bureaux de postes à créer	Bureau de poste (1 pour 600 logements) Entre 18 et 23 bureaux de postes à créer
	Centre social (1 pour 1500 logements) Entre 1 et 4 centres sociaux à créer	Centre social (1 pour 1500 logements) Entre 2 et 4 centres sociaux à créer	Centre social (1 pour 1500 logements) Entre 7 et 9 centres sociaux à créer
	Poste de police (1 pour 2000 logements) Entre 1 et 3 postes de police à créer	Poste de police (1 pour 2000 logements) Entre 2 et 3 postes de police à créer	Poste de police (1 pour 2000 logements) Entre 5 et 7 postes de police à créer
BESOINS EN EAU (Base : 150l/hab/j)	Nécessité de 2397m3/jour	Nécessité de 2880m3/jour	Nécessité de 5849m3/jour
NOMBRE DE VEHICULES SUPPLEMENTAIRES (Base de 1.5 voitures / ménage)	Entre 3483 et 8286 véhicules supplémentaires	Entre 5061 et 10018 véhicules supplémentaires	Entre 15858 et 20661 véhicules supplémentaires
BESOIN EN EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX	(1 place pour 100 logements et 1place pour 200 logements) Entre 23 et 55 places en crèche et entre 11 et 27 places en halte-garderie supplémentaires	(1 place pour 100 logements et 1place pour 200 logements) Entre 38 et 67 places en crèche et entre 19 et 33 places en halte-garderie supplémentaires	(1 place pour 100 logements et 1place pour 200 logements) Entre 106 et 135 places en crèche et entre 53 et 67 places en halte-garderie supplémentaires
	Hôpital (1 lits pour 100 logements) Entre 23 et 55 lits à créer	Hôpital (1 lits pour 100 logements) Entre 38 et 67 lits à créer	Hôpital (1 lits pour 100 logements) Entre 106 et 135 lits à créer
	Maternité (1 lits pour 400 logements) Entre 6 et 14 lits à créer	Maternité (1 lits pour 400 logements) Entre 9 et 17 lits à créer	Maternité (1 lits pour 400 logements) Entre 26 et 34 lits à créer

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

	scenario 1	scenario 2	scenario 3
BESOIN EN EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX	Maison de retraite (1 lits pour 55 logements) Entre 42 et 100 lits à créer	Maison de retraite (1 lits pour 55 logements) Entre 63 et 121 lits à créer	Maison de retraite (1 lits pour 55 logements) Entre 192 et 250 lits à créer
	Foyer logements (1 lits pour 170 logements) Entre 14 et 32 lits à créer	Foyer logements (1 lits pour 170 logements) Entre 20 et 39 lits à créer	Foyer logements (1 lits pour 170 logements) Entre 62 et 81 lits à créer
	Long Séjour (1 lits pour 110 logements) Entre 21 et 50 lits à créer	Long Séjour (1 lits pour 110 logements) Entre 32 et 61 lits à créer	Long Séjour (1 lits pour 110 logements) Entre 96 et 125 lits à créer
	PMI (1 pour 8500 logements) Pas de besoins	PMI (1 pour 8500 logements) Pas de besoins	PMI (1 pour 8500 logements) 1 pmi
	Assistance social (1 pour 1000 logements) Entre 2 et 5 assistantes sociales à recruter	Assistance social (1 pour 1000 logements) Entre 3 et 7 assistantes sociales à recruter	Assistance social (1 pour 1000 logements) Entre 10 et 14 assistantes sociales à recruter
BESOIN EN EQUIPEMENTS SPORTIFS	Aire de jeux (1 pour 300 logements) Entre 8 et 18 aires de jeux supplémentaires	Aire de jeux (1 pour 300 logements) Entre 11 et 22 aires de jeux supplémentaires	Aire de jeux (1 pour 300 logements) Entre 35 et 46 aires de jeux supplémentaires
	Centre de loisirs (1 pour 1500 logements) Entre 1 et 4 centres de loisir à créer	Centre de loisirs (1 pour 1500 logements) Entre 2 et 4 centres de loisir à créer	Centre de loisirs (1 pour 1500 logements) Entre 7 et 9 centres de loisir à créer
	Terrain EPS (1 pour 1000 logements) Entre 2 et 5 Terrains EPS supplémentaires	Terrain EPS (1 pour 1000 logements) Entre 3 et 7 Terrains EPS supplémentaires	Terrain EPS (1 pour 1000 logements) Entre 10 et 14 Terrains EPS supplémentaires
	Terrain grands jeux (foot, ..) (1 pour 4000 logements) Entre 0 et 1terrain grands jeux	Terrain grands jeux (foot, ..) (1 pour 4000 logements) Entre 0 et 1 terrain grands jeux	Terrain grands jeux (foot, ..) (1 pour 4000 logements) 3 terrains grands jeux
	Gymnase (1 pour 4000 logements) Entre 0 et 1 gymnase	Gymnase (1 pour 4000 logements) Entre 0 et 1 gymnase	Gymnase (1 pour 4000 logements) 3 gymnases
	Piscine (1 pour 8000 logements) Pas de besoins	Piscine (1 pour 8000 logements) Pas de besoins	Piscine (1 pour 8000 logements) 2 PISCINES

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

5. LA DYNAMIQUE ACTUELLE EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE GESTION ENVIRONNEMENTALE

La prise en compte environnementale est désormais ancrée en aménagement du territoire et l'historique du contexte juridique associé évolue en conséquence :

- La Loi de Protection de l'Environnement, permettant d'intégrer les préoccupations environnementales dans le développement territorial (1976),

- Les Directives « Projets et Habitats » permettant l'évaluation environnementale de certains projets et notamment sur certains sites Natura 2000 (1985,1992 et 1993),

- La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain intégrant l'environnement dans les Plans Locaux d'Urbanisme comme composante à part entière (2000),

- La Directive européenne « Plans et Programmes » définissant l'élaboration des évaluations environnementales pour certains plans et programmes (2001),

- Le Grenelle de l'Environnement en France permettant entre autre d'appliquer la Directive européenne ci-dessus citée à l'échelle nationale, notamment dans les PLU (2010).

Ce contexte juridique s'est progressivement installé dans les démarches de planification territoriale et justifie la prise en compte le plus en amont possible des enjeux environnementaux dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Cayenne.

Par ailleurs, le concept de Développement Durable est aujourd'hui présent dans toutes les démarches d'aménagement du territoire et ce à toutes les échelles. Dans un souci d'allier les enjeux économiques, sociaux et environnementaux, ce concept est un élément majeur des politiques actuelles et place ainsi l'environnement au cœur des réflexions afin de permettre aux générations futures de disposer d'un cadre de vie sain, agréable et pérenne.

A l'échelle nationale, régionale, départementale, communautaire et communale, une série de mesures permettent dans ce sens d'appliquer les grands principes de développement durable et permettent ainsi d'améliorer la gestion de l'environnement en l'intégrant aux démarches d'aménagement du territoire et ce, de manière transversale et complémentaire à toutes les autres mesures. Les différents Plans et Programmes présentés dans ce rapport permettent ainsi de mettre en place des mesures visant à améliorer la qualité de l'environnement et visant à développer le territoire de manière pérenne et en prenant en compte les grands enjeux actuels (santé, environnement, enjeux sociaux, économie, pollutions…). **Le PLU de Cayenne se doit d'être élaborer en cohérence avec ces prescriptions d'ordre supra communal.**

Selon les grandes études réalisées dans ce domaine, le contexte environnemental actuel est délicat et l'aménagement du territoire se doit aujourd'hui d'être respectueux des éléments naturels présents sur le territoire, des ressources naturelles dont nous disposons (eau, énergie…), il se doit d'être peu consommateur d'espace, doit préserver la biodiversité et les grands objectifs de mixité sociale doivent être atteints. De la même manière, de nouvelles formes urbaines doivent voir le jour dans les projets communaux et des techniques alternatives de déplacements et de gestion des ressources doivent être mises en œuvre : **la dynamique actuelle en matière d'aménagement du territoire est favorable à l'élaboration d'un PLU à Cayenne répondant aux grands enjeux environnementaux.**

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

6. L'ÉTAT PRÉVISIONNEL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU TERRITOIRE ET LES ENJEUX

Insatisfaisant acceptable satisfaisant

Critères d'évaluation environnementale	Situation actuelle	Appréciation	Tendances évolutives	Appréciation	Actions envisageables dans le cadre du PLU	Appréciation envisageable post-PLU
Caractéristiques physiques du territoire et risques	Le territoire de la ville de Cayenne se trouve en zone littorale, c'est un plateau côtier surmonté de 6 monts. Ce plateau se situant juste à dessus du niveau de la mer est innervé par des canaux et des criques, des zones humides sont aussi présentes. Les monts sont généralement boisés. L'urbanisation se localise sur le plateau, en limite d'océan, en limite de zone humide et aux abords des monts. Les caractéristiques de la structure physique mêlées à l'urbanisation créent des risques localisés pour les populations : inondation, mouvement de terrain et risque littoral de submersion. Plusieurs zones habitées, habitats illicites et autres, se trouvent en zone de risque élevé ou moyen.		Très peu d'espaces non soumis aux risques restent non construits à Cayenne. Il est alors possible de voir le développement de l'habitat spontané continuer de gagner ces espaces soumis aux risques. Dans le même temps, une consommation d'espaces naturels, protégé de l'urbanisation réglementée par les PPR. Des populations démunies en nombre sur des secteurs artificialisés à risques.		Le PLU de Cayenne, dès la phase de diagnostic, prend en compte toutes les caractéristiques physiques du territoire. Le projet de PLU devra, en accord avec les éléments diagnostiqués, exempter les zones à risques ou à fort potentiel écologique. Par ailleurs, le document d'urbanisme pourra mettre en place des outils permettant de protéger les espaces remarquables ou soumis à des contraintes physiques fortes ou des outils permettant de les valoriser le cas échéant.	
Cadre de vie paysager	Les espaces naturels vecteurs d'identité paysagère sont fragmentés mais les bribes restent au contact de nombreux quartiers. Ces espaces sont d'une variété paysagère rare sur un territoire de cette superficie, de nombreuses composantes pour des entités paysagères variées. Les monts boisés, de par leur relief imposant, marquent réellement le paysage de la ville. Les espaces publics sont généralement pauvres en terme d'aménagement, la végétalisation manque en zone urbaine pour le confort des usagers et le caractère paysager.		Le développement de l'urbanisation à Cayenne pourrait altérer la richesse paysagère du territoire si les réflexions en matière d'aménagement du territoire ne permettent pas de travailler l'espace public (pas seulement la prise en compte des équipements publics qui est faite aujourd'hui au sein des nouvelles opérations). Au delà de l'aspect paysager dans la trame urbaine, la consommation soutenue de foncier pour l'urbanisation engendre un impact irréversible sur les espaces naturels de Cayenne, vers une banalisation des paysages.		Dans le cadre de son nouveau document d'urbanisme, la Ville de Cayenne a l'occasion de mettre en place un véritable projet de territoire visant à valoriser les paysages de la Ville et à intégrer la réflexion paysagère dans l'aménagement du territoire. Pour cela, le PLU pourra définir des zones à préserver, à valoriser ou à créer, des zones tampons à créer et pourra également définir des principes d'aménagement à retrouver dans les futures opérations d'aménagement.	
Les espaces naturels de Cayenne	5 ZNIEFF se trouvent à Cayenne et témoignent de la biodiversité encore présente sur le territoire. Mais, elles ne concernent pas tous les espaces naturels de la ville, peut être moins riches écologiquement, ils forment par leur réunion les trames vertes en lien avec les trames bleues. Celle-ci sont minces à Cayenne et complexes au travers de l'espace urbain mais elles ont le mérite d'exister actuellement et nécessitent une prise en compte doublée d'une valorisation pour les bienfaits apportés.		Du fait de la taille de la Ville de Cayenne et de la croissance démographique, si aucun outil n'est mis en place, l'urbanisation pourrait gagner certains espaces naturels structurants, interrompre les corridors biologiques existants et transformer la morphologie de Cayenne. Perte d'espaces naturels = perte d'identité = augmentation des risques.		Le diagnostic du PLU permet de dresser un état des lieux des zones ayant un intérêt remarquable en matière environnementale (ZNIEFF, Littoral, …). Dans le cadre du PLU, les espaces sauvages seront protégés par les différents outils réglementaires et des continuités pourront être créées entre secteurs pouralimenter les réservoirs écologiques. Des continuités pourront également être créées au sein de la trame urbaine afin de valoriser les espaces et de sensibiliser la population à leur préservation. Par ce biais, mise en place d'axes fédérateurs (Homme, Faune, Flore) sous la forme d'emplacements réservés ou L123-1-5-6 liant les milieux naturels par des corridors qui sont aussi des voies douces liant les quartiers.	

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Insatisfaisant acceptable satisfaisant

Critères d'évaluation environnementale	Situation actuelle	Appréciation	Tendances évolutives	Appréciation	Actions envisageables dans le cadre du PLU	Appréciation envisageable post-PLU
La trame urbaine de Cayenne	Cayenne est une ville d'une petite superficie : 23,6km² alors qu'elle a connu et connaît une forte croissance démographique. Si durant la deuxième moitié du XXème siècle, la construction a pu se faire de manière anarchique, aujourd'hui, la municipalité a mis en place une importante politique de la Ville. En partenariat avec l'ANRU, la Ville de Cayenne a défini un PDRU sur cinq secteurs afin de rénover et de réhabiliter des quartiers délabrés. Ces projets de rénovation mise à mettre en place une mixité sociale et fonctionnelle (en proposant des commerces, des équipements, de l'habitat) afin de recréer une vie de quartier. L'habitat illicite et spontané est une donnée à prendre à Cayenne et en Guyane en général. A Cayenne, devant la rareté du foncier, les prix des loyers et l'afflux de migrants, certaines populations s'installent dans de l'habitat illicite qui peut prendre différentes formes (habitat en dur, bidonville, …). L'espace des espaces publics est important (espace libre, larges trottoirs, …) mais il est pauvre et mal aménagé (peu de liaisons douces, omniprésence de la voiture, …). Face à la pratique du vélo, il n'y a que peu de bandes cyclables et de pistes cyclables.	acceptable	Le développement démographique de Cayenne est important et l'attractivité de Cayenne renforce la nécessité de créer des logements. Dans la mesure où l'urbanisation continue à se développer selon les principes actuels, Cayenne pourrait ne plus avoir de foncier disponible, ce qui renforcerait la présence de l'habitat illicite sur les zones naturelles et à risque. La rareté du foncier engendre nécessairement un écart plus important entre les riches et les pauvres. Certains espaces publics pourraient disparaître au profit de logements. De plus, Cayenne rencontre aujourd'hui des problèmes en terme de capacité de certains équipements (cimetière, décharge, …). L'urbanisation accrue couplée à la rareté du foncier rendrait impossible de répondre à certains besoins de la population. La Ville connaîtrait un engorgement maximal.	insatisfaisant	Par le biais d'une analyse fine des tendances démographiques observées sur la Ville, des projets en cours ou à venir et par la réalisation d'hypothèses de développement adaptées, le PLU de Cayenne permettra de définir un projet sur la Ville répondant de manière adéquate aux divers besoins (logements, équipements, réseaux infrastructures, …). Par ailleurs, le PLU devra créer une offre de logements adaptée à tous et des connections entre les différents quartiers. Ces continuités pourront se matérialiser par la préservation d'espace de respiration et par la mise en place d'un réseau d'espaces publics cohérents et adaptés. La politique de rénovation et réhabilitation devra se poursuivre non seulement sur les différents quartiers délabrés mais également sur l'habitat illicite.	satisfaisant
Les pollutions et nuisances du territoire	Nouvelle unité d'eau potable de Matiti est en place La décharge des Maringouins est sous –dimensionnée, un projet de création de nouvelle décharge est à l'étude. En plus des outils mis à disposition, c'est l'apprentissage du civisme par de la communication qui est à mettre en place (face aux dépôts sauvages). La STEP Leblond 60000EH extensible à 90000EH a été inauguré début janvier 2014, récoltant les eaux usées de Cayenne et du Nord de Matoury. L'assainissement collectif reste un point sensible de ma gestion des réseaux. En effet en période de pluie, les trop pleins se mélangent aux eaux pluviales et aux canaux ce qui lance en suspens la question de l'état du réseau d'assainissement collectif.	acceptable	Au vu de la législation en vigueur et des différentes normes existantes en matière de gestion des pollutions et de l'environnement, il est possible d'imaginer que toute nouvelle activité sera soumise à un régime strict en la matière. La seule problématique concernant cette thématique concerne la création de sources de pollution ou de nuisances issues d'une mauvaise gestion d'installations ou d'infrastructures existantes (réseaux, système d'assainissement, rejets interdits, …) ou l'implantation d'activités ou d'installations non compatibles avec la vocation d'un site.	acceptable	Par le biais de son document d'urbanisme, la Ville de Cayenne doit s'assurer de maîtrise son développement urbain afin de ne pas créer de nouvelles sources de pollutions et de nuisances et afin de ne pas confronter les nouvelles zones de développement aux pollutions et nuisances existantes. Par ailleurs, il est primordial que le PLU permette le développement de l'urbanisation en fonction des réseaux et qu'au besoin le document d'urbanisme permette d'impulser la mise en adéquation dudit réseau.	acceptable
Les servitudes affectant le territoire	La ville de Cayenne est aujourd'hui soumise à diverses SUP. Ces servitudes ont un caractère spécifique n'affectant pas véritablement le fonctionnement de la ville et l'impact sur l'environnement mais d'autres peuvent avoir des répercussions majeures sur le projet du PLU, sa mise en œuvre et ses impacts sur l'environnement (passage des engins d'entretien des berges, protection des sites).	acceptable	En partant du principe que le respect des servitudes affectant le territoire de Cayenne est assuré, il n'existe pas de source problématique majeure quant à cette thématique. La seule problématique envisageable concerne l'incompatibilité de certaines servitudes avec des zones urbanisées existantes.	acceptable	Le PLU devra respecter toutes les servitudes affectant la commune et éventuellement les utiliser afin de valoriser le territoire.	acceptable

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



CAYENNE, VILLE CAPITALE
Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation – Tome 2.1

G2C territoires



SOMMAIRE

1. JUSTIFICATION DES CHOIX 6
1.1. Justification des choix retenus dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables 6
1.1.1. Principes directeurs du PADD 6
1.1.2. Les perspectives démographiques retenues 7
1.1.3. Les orientations générales 7
1.2. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation 13
1.3. Justification du règlement 15
1.3.1. Principales évolutions du règlement écrit et graphique 15
1.3.2. Explication des choix retenus pour l'établissement des règles et le découpage en zones 19
1.3.3. Bilan de la consommation d'espace permise par le document 90
1.4. Justification des outils de préservation et de réservation 92
1.4.1. Les espaces boisés classés 92
1.4.2. Les éléments à protéger pour des motifs écologiques et paysagers 94
1.4.3. Les linéaires commerciaux protégés 95
1.4.4. Les bâtiments admis à changer de destination en zone naturelle 96
1.4.5. Les emplacements réservés 97

2. ANALYSE DES INCIDENCES 99
2.1. L'articulation du PLU avec les autres plans et programmes 99
2.2. Incidences prévisibles du plan sur l'environnement 100
2.2.1. Analyse des incidences sur le milieu physique et mesures envisagées 101
2.2.2. Analyse des incidences sur les milieux naturels et mesures envisagées 107
2.2.3. Incidences sur les paysages et le patrimoine et mesures correctives envisagées 112
2.2.4. Incidences sur le milieu humain 114
2.3. Incidences sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable 124
2.4. Incidences cumulées du plan avec d'autres projets d'urbanisme 128
2.5. Conclusions de l'analyse des incidences du plan sur l'environnement 129

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Cayenne
Le PLU

Plan Local d'Urbanisme

CAYENNE
Justification des choix

G2C territoires

1. Justification des choix

1.1. Justification des choix retenus dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables

1.1.1. Principes directeurs du PADD

Le diagnostic élaboré dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a permis de mettre en exergue les enjeux de développement du territoire communal. Ces enjeux induisent des objectifs de développement qui s'inscrivent dans le cadre défini principalement par la loi SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU), la loi ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT (dite loi Grenelle II), et la loi pour l'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (ALUR) remaniée par la loi PINEL. Ces objectifs sont nécessairement liés aux principes de développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit « […] les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, [ainsi que] les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble […] de la commune. [Enfin,] il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. […] ».

Le PADD correspond ainsi à la transcription réglementaire du projet de la commune. Ce projet revêt une dimension politique, dans la mesure où son élaboration permet de formuler les conditions sans cesse renouvelées d'un modèle de « vivre ensemble ». L'élaboration du PADD est ainsi l'occasion d'exprimer les aspirations de la Commune et d'affirmer ses ambitions, à l'horizon des 10 ans à venir. Ce document précise les grandes orientations retenues, dans les différents domaines et politiques publiques énumérés par la loi. Ces choix ne sont pas neutres, dans la mesure où les principes énoncés impliquent une traduction concrète, d'ordre réglementaire dans le PLU. Ces orientations retenues peuvent conditionner également des choix budgétaires, lorsqu'ils supposent des investissements à long terme, notamment en matière d'équipement.

Comme a pu le mettre en évidence le diagnostic territorial réalisé sur la commune, la ville de Cayenne est à la tête d'une agglomération dynamique, en sa qualité de capitale du territoire guyanais. Dotée d'un riche patrimoine architectural (maisons, créoles), la commune a engagé depuis de nombreuses actions en faveur de la réhabilitation du patrimoine bâti et de l'amélioration de l'habitat dégradé en centre-ville. Aujourd'hui, elle est néanmoins sujette à une déprise démographique récente et à un report de l'urbanisation à l'extérieur du centre-ville historique et plus largement sur les autres communes de l'île de Cayenne, secteurs plus attractifs, contribuant ainsi à un éclatement des espaces urbanisés. Le territoire est également ponctué de secteurs d'habitat informels. Le centre historique et les grands ensembles restent ainsi à l'écart des dynamiques démographiques observées à l'échelle communautaire. Les modes de déplacements à l'œuvre sur le territoire révèle une utilisation systématique de l'automobile, ce qui génère de nombreux déplacements, contribue à l'étalement urbain et accroit les congestions du réseau routier.

Ainsi, trois grandes conclusions sont issues du diagnostic et constituent autant d'enjeux auxquels la commune doit faire face :

- Des singularités dispersées et un cloisonnement des quartiers, induits par le mode de déplacement mono spécifique de la voiture
- L'effacement des liens sociaux et affectifs unissant les habitants à leur ville et à son identité
- L'accélération des rythmes de vie quotidiens, faisant des espaces publics emblématiques de la ville des espaces traversés et non plus vécus

Les liens de solidarité se délitent et contribuent à orienter le développement urbain récent.

Ce constat conduit à identifier l'objectif principal qui sous-tend le projet politique : le renouveau du lien de solidarité à travers un aménagement cohérent facilitateur de rencontres et de vivre ensemble. Les ambitions de développement se traduisent par un projet cohérent, qui permet une prise en compte du lien social et des pratiques à l'œuvre sur le territoire.

A ce titre, le principe de solidarité sociale et territoriale se décline à 3 niveaux, dont les approches sont complémentaires :

- par un accès à l'emploi et à un logement décent et une offre en équipements équitable => Cayenne, ville capitale
- par un projet cohérent en matière de fonctionnement urbain et une réflexion sur la notion de proximité => Cayenne, ville de proximité

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

- par une ouverture des espaces urbanisés sur les espaces remarquables naturels dans un objectif de préservation => Cayenne, ville nature

1.1.2. Les perspectives démographiques retenues

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de la Guyane anticipe un accueil de population très important sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Centre Littoral (CACL) jusqu'en 2030. Estimée à un peu moins de 127 000 habitants en 2014, la population pourra atteindre d'après ce document environ 184 000 habitants en 2030, soit un gain de plus de 57 000 habitants sur une période de 16 ans. Cette évolution implique un taux d'évolution moyen légèrement supérieur à 2,3% par an.

Afin de répondre au défi que constitue l'essor démographique du territoire, la commune de Cayenne a pour ambition de doter son PLU de dispositions cohérentes afin de faciliter l'accueil sur son territoire d'une part importante des futurs habitants de l'agglomération, jusqu'à atteindre environ 75000 habitants en 2030.

Un tel engagement suppose d'accueillir un peu plus de 19 000 habitants sur la période 2014-2030, et environ 14 000 habitants sur la seule période d'application du PLU, entre 2019 (première année suivant l'approbation du PLU révisé) et 2030. La commune de Cayenne est ainsi en mesure d'absorber plus du tiers de la croissance démographique estimée durant la décennie 2020 sur le territoire de la CACL.

Le parc de logements doit être dimensionné de manière à permettre l'accueil dans de bonnes conditions de l'ensemble des nouveaux habitants. Compte tenu de la taille moyenne des ménages relevée sur le territoire (plus de 3 personnes par foyer) et des différents facteurs induisant un besoin en logements à population constante (démolitions de logements, hausse du nombre de familles monoparentales…), ce sont près de 400 logements au minimum qui devront être produits chaque année sur la commune pendant la durée prévisionnelle d'application du PLU (soit environ 4 400 au total).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est formulé pour répondre à ce besoin en termes de création de logements, mais également afin d'accompagner au mieux l'accueil de nouvelles populations sur le territoire. Le projet propose ainsi des solutions nouvelles dans les domaines des équipements, des commerces et des services proposés pour répondre aux attentes du quotidien. Il vise également à créer de nouvelles opportunités en matière d'emplois, grâce notamment à l'extension de zones d'activités économiques. La préservation de l'environnement et du patrimoine, dans un contexte de forte pression urbaine, s'est également avéré être une priorité afin de garantir un développement durable et responsable du territoire.

Les choix retenus afin d'assurer la traduction réglementaire du projet reflètent clairement l'ambition de la collectivité et impliquent pour elle d'assumer pleinement son statut de ville-capitale.

1.1.3. Les orientations générales

Les orientations du PADD suivent la logique précédemment présentée, avec une déclinaison en trois chapitres.

1.1.3.1. AXE 1 : Cayenne, ville capitale

La ville centralise des fonctions économiques, administratives et commerciales à l'échelle de la Guyane. La majeure partie de la population guyanaise vit à Cayenne. L'enjeu est donc de permettre à la ville de conserver et de conforter son statut de ville capitale, en proposant des capacités d'accueil de nouvelles populations et de nouvelles activités économiques, afin d'entretenir son rayonnement et pérenniser les flux de convergence à destination de la commune.

Ainsi, les objectifs de l'axe 1 sont :

1.1.3.1.1. Assumer le rang de première ville de Guyane

L'administration régionale, départementale et préfectorale possède de nombreux sièges dans la ville ainsi que les représentations régionales des organismes européens. Les sièges régionaux des entreprises nationales se trouvent aussi à Cayenne. Cayenne est le siège des chambres consulaires de la Région Guyane. La Chambre de commerce et d'industrie de Guyane qui gère l'aéroport international de Rochambeau, le port de commerce de Dégrad-Des-Cannes, le port du Larivot, ainsi que le port de plaisance de Cayenne s'y trouvent. Ainsi, le diagnostic met en évidence la forte présence de sièges d'administrations liée aux services déconcentrés de l'Etat ou des institutions et organismes publics, le haut niveau d'équipements notamment les lycées et université, les grandes surfaces commerciales, les structures de santé et les lieux culturels (salles de spectacles....).

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Cayenne occupe également la fonction de pôle d'emploi majeur.

La deuxième moitié du XXème siècle marque un tournant dans le développement de la commune puisqu'en 40 ans, la population a quasiment doublée. Cependant, ce développement est à nuancer puisque la croissance démographique de Cayenne a ralenti au profit du développement urbain des villes périphériques (Rémire-Montjoly et Matoury). La croissance démographique est exclusivement portée par le solde naturel sur la période récente. La commune à ce titre a retenu un scénario de développement au fil de l'eau.

Ainsi, il s'agira de :

- conforter le statut de pôle administratif : il convient de conserver et pérenniser les équipements en place existants, pour répondre aux besoins de la population.
- maintenir un haut niveau d'équipements : à l'image d'une ville capitale, le niveau d'équipement est important et nécessite d'être maintenu. Face à l'ambition démographique prévue et à l'évolution du profil de la population (jeunesse de la population mais amorce d'un vieillissement dans les années à venir), l'accueil de la population impliquera nécessairement le développement d'équipements scolaires et périscolaires et d'espaces publics. L'implantation de ces équipements sera effectuée de façon équilibrée, de façon à les rendre accessibles au plus grand nombre.
- de créer les capacités d'accueil nécessaires à l'installation des nouveaux habitants : Parmi les 3 scénarios de développement proposés, celui qui a été retenu est celui qui correspond au fil de l'eau, calé sur les tendances passées observées (10 dernières années) Ainsi, la Ville de Cayenne souhaite atteindre 75 000 habitants dans les 10 prochaines années, en maintenant un rythme de production de logements de 400 par an, soit le rythme observé sur les 10 dernières années. Ont été pris en compte les phénomènes liés au point mort en matière d'évaluation des besoins en logements. Ce nouvel accueil de population se traduira par une gestion économe de l'espace en réduisant de 40% la consommation des espaces naturels au cours des 10 prochaines années (263,8) ha consommés sur les 10 dernières années). Une diversification de l'habitat est recherchée par la ville dans le cadre d'opérations d'ensemble, et dans une logique d'optimisation des espaces libres et de densification. Face à la précarité de la population et à la demande de logements insatisfaite croissante, le logement social constitue pour la ville un levier privilégié pour répondre aux besoins en logements. La mixité sociale est au cœur de ce projet, puisque les opérations futures comprendront des segments de logements diversifiés : accession sociale, logements libres, locatif social. Afin de réactiver les liens de solidarité et le côtoiement de l'altérité, la commune souhaite proposer des logements de standing en centre-ville.

1.1.3.1.2. Renforcer le rayonnement économique de Cayenne

La ville de Cayenne est un réel pôle d'emploi. Elle comprend 7 zones d'activités : Madel, comme l'atteste la présence de zones d'activités économiques (zone Collery, zone Galmot). Madeleine, Collery 1, Collery 3, Calimbé, Galmot, Marengo, Collery 5. La plus ancienne est celle de la Madeleine où les premières constructions datent de 1983. Depuis une quinzaine d'années les commerces de gros et demi-gros et les importateurs de biens d'équipements se sont concentrés au carrefour des Maringouins sur les zones du Collery L'ensemble de ces zones d'activité représentent plus de 100ha.

Certaines de ces zones présentent une organisation peu lisible (fonctions commerciales peu organisées).

Depuis 2005, le nombre d'entreprises crées par an est en constante augmentation, laissant supposer une demande forte. Ces créations d'entreprises sont à mettre en lien avec la baisse du taux de chômage. Des projets de développement à caractère d'activité sont en cours de réflexion.

Ainsi, il s'agira :

- d'encadrer le développement des zones d'activité : la ville cherche à redonner plus de lisibilité aux zones d'activités. Les ZI seront des lieux à vocation industrielle, les ZA à vocation d'artisanat et de bureaux. Une attention particulière est portée sur la Zone Artisanale Galmot.
- de maintenir les possibilités d'accueil d'activités compatibles avec l'habitat dans les secteurs à dominante résidentielle : toujours dans l'optique de redynamiser le lien social et d'activer les solidarités, la ville souhaite éviter un cloisonnement trop marqué des fonctions résidentielles et économiques. A ce titre, elle souhaite pérenniser la mixité entre activités et habitat sous réserve d'une compatibilité des fonctions comme le permet, par exemple, le développement d'un immobilier d'entreprise.
- de favoriser la création d'activités nouvelles : la ville de Cayenne, à l'image d'une ville capitale, souhaite favoriser l'innovation et l'invention par la mise en place de pépinières d'entreprises, notamment sur le secteur du village Chinois.
- de mettre à disposition des réseaux numériques performants : afin de permettre une compétitivité plus importante de ses entreprises, la ville de Cayenne souhaite améliorer le niveau de service offert aux entreprises existantes, en privilégiant une extension du réseau de fibre optique et le raccordement des constructions en zone d'activités économiques.

1.1.3.1.3. Fluidifier les déplacements sur le territoire

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

L'accès aux zones d'emplois et d'équipement de Cayenne conditionne le quotidien de plusieurs milliers d'habitants de l'île de Cayenne. De nombreux actifs résidant sur les communes alentours se rendent chaque jour sur le territoire, pour gagner leur lieu d'emploi et fréquenter les commerces et équipements.

De ce fait, Cayenne, qui concentre la majorité des emplois, des équipements et services de la CACL, subit un fort trafic. De fréquents embouteillages sont ainsi observés aux heures de pointe aux entrées et sorties du centre-ville de Cayenne, notamment sur la RN1. La question du cumul des flux vers Cayenne pose celle du stationnement. L'absence de gestion des places de stationnement (le stationnement est gratuit et illimité dans le temps) et l'usage anarchique de l'espace qui lui est dédié contribuent à engorger le centre-ville.

Les modes doux ont longtemps été négligés sur l'agglomération de Cayenne comme en témoignent le faible linéaire de pistes cyclables et la mauvaise prise en compte des espaces piétons dans l'aménagement des voiries publiques. Cette tendance est un des facteurs d'insécurité routière auxquelles sont soumis les piétons et les cyclistes, notamment aux abords des équipements scolaires et sportifs et le long des pénétrantes.

Un programme de requalification du centre-ville a été engagé pour répondre à ces enjeux.

A ce titre, il conviendra :

- de faciliter la réalisation du projet de Transport Collectif en Site Propre, pour désengorger les axes routiers convergeant vers le centre historique en captant une partie des flux journaliers.
- de mieux gérer les flux associés aux pôles générateurs de déplacement : la Ville souhaite améliorer les circulations automobiles et les fluidifier. Pour ce faire, une répartition homogène des équipements et des services devra être effectuée. Un équilibre sera recherché dans le partage des équipements entre les différents quartiers, en cohérence avec les arrêts prévus le long de TCSP. La ville de Cayenne souhaite ainsi rapprocher habitat et équipements existants et futurs, réduisant ainsi les déplacements routiers. Les abords des écoles ont fait l'objet d'une attention particulière concernant la gestion des flux aux heures de pointes.
- de redéfinir la hiérarchie du réseau de voies et le plan de circulation : dans l'objectif de lier les quartiers et réactiver les liens de solidarité, la ville souhaite connecter les quartiers et créer un maillage inter et intra quartier en évitant les impasses.

1.1.3.2. AXE 2 : Cayenne, ville de proximité

Le centre-ville de Cayenne est riche d'un tissu commercial de proximité important. Des lieux structurants peuvent contribuer à étendre l'attractivité du centre-ville en vue de le redynamiser et de favoriser les rencontres et échanges. Au sein des quartiers et face au constat du manque de services de proximité, le développement d'une offre de services et commerces de proximité sera recherché, afin de donner une mixité fonctionnelle plus marquée à ses espaces.

Aujourd'hui enclavés, les espaces urbanisés sont peu reliés entre eux et les échanges sont faibles entre les quartiers. Les espaces publics, peu investis aujourd'hui par les usagers, constitueraient un socle de développement des relations sociales et un moyen de retisser le lien entre les quartiers constitutifs de Cayenne. L'idée force de cet axe est de développer une ville des proximités et de favoriser une convergence vers le centre-ville, tout en proposant une plus grande mixité fonctionnelle au sein des quartiers. A une échelle plus large, il s'agit de retisser les liens entre les différents quartiers, en prenant appui sur les espaces publics et jouer sur les distances perçues.

Les objectifs de l'axe 2 sont les suivants :

1.1.3.2.1. Etendre l'attractivité de la ville centre

Les commerces de petites surfaces parsèment le territoire de Cayenne privilégiant leur implantation le long des axes routiers. Cependant, on assiste à une pauvreté économique du centre-ville. En effet, l'hyper centre perd des commerces au bénéfice de la périphérie. Les libres services quittent le centre et s'installent le long des axes de communication, notamment de la route de Baduel. Le centre de Cayenne reste un lieu de commerces et plus précisément le long des avenues Lalouette, Général de Gaulle et Léopold Héder.

La présence du Vieux port, de son Marché d'Intérêt Régional et le marché à proximité sont des lieux aujourd'hui qui fonctionnent de façon autonome mais qui participent à l'identité cayennaise. Les quartiers de Cayenne sont hétérogènes. Trois formes sont les plus représentatives : les quartiers d'habitat social, les quartiers d'habitat spontané et les quartiers d'habitat privés. Ces espaces sont nombreux et déconnectés, fermés sur eux même, ce qui nécessite de repenser leur mise en cohérence. Aussi, le projet politique souhaite répondre aux objectifs suivants :

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

- Renforcer la centralité commerciale de la ville historique : le centre-ville est doté d'un tissu commercial localisé le long de certains axes structurants. En ce sens, la ville souhaite préserver ce tissu commercial et le développer, en prenant appui sur le marché, lieu emblématique de la ville de Cayenne.
- Rééquilibrer le centre historique autour de nouvelles polarités : - afin d'étendre l'attractivité de la ville, la ville de Cayenne souhaite redonner une place économique importante au Vieux Port. Pour ce faire, un projet de plateforme multimodale en lien avec le marché est en cours de réflexion. Ce projet aura plusieurs fonctions : commerciale, touristique avec des navettes à destination des ilets, résidentielle et paysagère, avec une ouverture sur la façade maritime. – la ville souhaite voir également l'émergence d'un pôle culturel
- Renforcer les liens entre le nord et le sud de la ville historique : en plus d'une politique volontariste en matière de renouvellement urbain, de réhabilitation et de rénovation de l'habitat, au sein des quartiers de la ville, la ville de Cayenne a le projet d'impulser une ouverture de ces quartiers sur le centre historique et en faciliter l'accès. Ainsi, un projet de requalification des deux rives du canal permettrait de faire le lien, par la mise en place de modes doux de déplacement et l'amélioration du confort piétonnier, améliorant ainsi la réunification du Nord et du Sud.

1.1.3.2.2. Appuyer l'émergence de nouvelles centralités de quartier

La ville de Cayenne est riche de nombreux quartiers, dont certains présentent des dysfonctionnements, notamment en matière de salubrité et de dégradation du bâti. Il s'agit pour la plupart de quartiers édifiés à l'époque des grands ensembles, mais également des quartiers en faubourg, sujets à des phénomènes de sur occupation au regard des densités observées. Les quartiers offrent peu d'aménités et d'aménagements qualitatifs. La ville de Cayenne présente des densités importantes, imputables à la topographie et à la superficie communale.

Les objectifs auxquels répond le projet sont les suivants :

- Elargir le périmètre des opérations de renouvellement urbain : la commune est déjà engagée dans une politique de requalification en vue d'améliorer les liens entre le Nord et le Sud. Cet effort souhaite être poursuivi pour les quartiers du Village Chinois, de Leblond, et les faubourgs situés en périphérie, telles que Mango et Anatole. Cette ambition s'inscrit dans une logique d'amélioration du cadre de vie des habitants de ces sites, une meilleure desserte et un meilleur accès aux équipements et services.
- Admettre une densification raisonnée des espaces bâtis : S'inscrivant pleinement dans une logique de limitation des déplacements et d'amélioration des conditions d'accès aux équipements, les opérations de renouvellement urbain et de redynamisation des quartiers périphériques seront pensées en lien avec la future desserte du BHNS, afin de favoriser une densité cohérente et rapprocher habitat et transports.
- Mettre en œuvre une politique foncière active et ambitieuse : en vue de limiter le mitage et l'étalement urbain, mais également de désenclaver certains secteurs, la ville de Cayenne a mis en place une convention de portage foncier sur les secteurs de Raban, Mont Lucas-Palika, N'Zilla et Maringoins.
- Encadrer l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projet : pour faciliter l'émergence de nouvelles centralités de quartier et améliorer les conditions de vie des habitants, la ville de Cayenne souhaite assurer une intégration harmonieuse des aménagements afin d'optimiser l'occupation de l'espace et d'éviter le gaspillage du foncier disponible. L'idée est de permettre, au sein des secteurs identifiés, la mise en place d'espaces communs intergénérationnels et faciliter le vivre ensemble.

1.1.3.2.3. Retisser par l'espace public le lien entre les quartiers

La ville de Cayenne donne à voir de nombreux quartiers déconnectés

Les espaces publics sont aujourd'hui peu investis ou de façon ponctuelle. Les rues sont aujourd'hui majoritairement utilisées par la voiture. En effet, la ville centre est aujourd'hui massivement fréquentée par les déplacements automobiles. Les rues qui en assurent la desserte sont encombrées par ces véhicules, laissant peu de place aux usagers de l'espace public. Le littoral fait partie intégrante de la ville. Il est aujourd'hui peu valorisé à certains endroits.

Pour répondre à ces dysfonctionnements, la ville de Cayenne se donne les objectifs suivants à atteindre :

- Repenser l'usage de l'espace public dans la ville centre : Consciente que la qualité première d'un centre urbain réside dans la proximité entre les lieux de résidence et les centres d'emploi, qui permet de limiter l'usage de l'automobile, la ville de Cayenne souhaite rendre possible cette vie de proximité en réinterrogeant les modes de déplacement. A ce titre, l'aménagement de l'avenue de Gaulle revêt un enjeu particulièrement important. Un partage de l'espace public plus favorable aux modes doux sera favorisé, peut-être par l'instauration d'une zone de rencontre, en lien avec le linéaire commercial présent.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

- Constituer une trame de places et de lieux urbains accueillants : la commune va prendre appui sur l'existant pour former un parcours urbain rythmé, favorable à la promenade et facilitant la découverte du patrimoine bâti cayennais. Les espaces et rues pré-identifiées sont la place des Amandiers, avec une continuité jusqu'à la pointe Buzaré, l'aménagement de l'Anse Chaton, la création d'un poumon vert à la place des palmistes, l'aménagement du Vieux Port.
- Repenser le stationnement : repenser les usages en matière de déplacements nécessite de repenser la question des stationnements. Une action forte en faveur des déplacements doux sera impulsée et le report des automobiles sera effectué en entrée de centre-ville. Cette politique de stationnement devra s'accompagner de la mise en place de stationnements payants.
- Développer les itinéraires de liaisons douces en ville : le PLU cherche à proposer d'autres alternatives à l'automobile dans l'optique d'améliorer le cadre de vie des habitants et de réduire dans un même temps les émissions de gaz à effet de serre. La ville souhaite prendre appui sur son réseau de criques et de canaux pour créer des cheminements piétonniers et cyclables.
- Reconquérir le littoral : aujourd'hui le littoral est masqué ou rendu inaccessible. Le PLU favorise la mise en scène de sa façade littorale pour en faire un lieu de rassemblement, en proposant un itinéraire sécurisé et aménagé, avec un traitement paysager.

1.1.3.3. AXE 3 : Cayenne, ville nature

Cayenne détient un patrimoine naturel et urbain de grande qualité. Fortement urbanisée, il reste aujourd'hui 28% d'espaces naturels à valoriser. La ville est parsemée de trames vertes et bleues qui doivent être valorisées pour renforcer l'identité paysagère. Ces continuités écologiques peuvent également lier les différents espaces urbanisés déconnectés.

Les objectifs à atteindre sont les suivants :

1.1.3.3.1. Requalifier le paysage urbain

Cayenne possède un patrimoine bâti architectural remarquable (Fort Cépérou, bâti créole traditionnel...) et de nombreux monuments historiques dans ses ilets et dans son centre historique. Une Aire de Mise en Valeur du Patrimoine est en cours de réalisation.

A ce jour, le patrimoine naturel est bien présent mais peu mis en valeur. Les espaces publics sont peu végétalisés au regard du potentiel dont dispose la ville. La mangrove, mouvante, contribue à façonner les paysages.

Les entrées de ville, composées de zones d'activités, ont un traitement paysager peu soigné et peu harmonieux, ce qui, au premier abord, dégrade l'image de la ville

Pour répondre à ces constats, le projet s'attache à

- Mettre en valeur le patrimoine cayennais : la ville de Cayenne s'inscrit dans une continuité avec le projet déjà engagé de l'AVAP et la politique volontariste menée visant à la préservation des immeubles et à l'obligation de ravalement de façade par les propriétaires dans le centre-historique. Le PLU facilitera la reprise des caractéristiques architecturales et paysagères existantes dans les opérations de construction neuve dans le centre ancien.
- Renforcer la présence végétale en ville : l'objectif du projet est d'apporter à la ville des éléments de végétalisation en ramenant de l'ombre et de la fraîcheur. La présence du végétal en ville (poumons verts, espaces de respiration) guidera le projet de PLU et participera à l'amélioration de la qualité de vie. Ces espaces de respiration créeront également du lien social à travers la mise en place de jardins partagés, en cours de réflexion sur la cité Césaire. Ce principe de favoriser la présence du végétal en ville sera repris dans les nouvelles opérations.
- Valoriser le potentiel touristique des espaces littoraux : Cayenne intègre dans son projet la valorisation littorale de ses îlets et îles par la mise en place de structures de plaisance sur les îles du Salut. Dans un même temps, le projet de plateforme touristique du Vieux port s'intègre dans la même volonté, avec un traitement du littoral et une mise en valeur du port artisanal.
- Améliorer la qualité des entrées de ville : le PLU cherche à mieux intégrer celles-ci aux paysages et de qualifier le traitement de leurs abords en travaillant sur la publicité, les clôtures le mobilier et les trottoirs. Les axes RD1 RD2 RD3 RD17 RD18 sont considérés comme prioritaires. L'objectif est également de marquer de façon lisible ces entrées de ville.

1.1.3.3.2. Préserver les continuités écologiques du territoire

Le patrimoine naturel, forestier et littoral de Cayenne présente une valeur remarquable. Il comprend ses espaces support à la reproduction, à l'alimentation ou au repos d'espèces formant une biodiversité particulièrement riche mais parfois menacée.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

A ce titre, le projet s'attache à :

- Protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques : la ville souhaite protéger les corridors écologiques de fort intérêt pour empêcher toute altération de leur potentiel. Il s'agit de la façade littorale, avec les plages de l'Anse Montabo, les monts (Montabo, Bourda, Baduel, Lucas et montagne des Maringouins), les zones humides et la mangrove au débouché de la Crique Fouillée.
- Renforcer et mettre en valeur les continuités écologiques : la ville de Cayenne souhaite renforcer ces continuités écologiques, notamment au niveau de la trame bleue formée par les canaux, dont les sources de pollution devront être identifiées et résorbées (crique Montabo, canal).

1.1.3.3.3. Promouvoir un habitat durable et un cadre de vie de qualité

La ville de Cayenne est fortement exposées aux risques naturels : inondations, littoraux, mouvements de terrain et technologiques qui peuvent menacer la population, dont les habitations sont implantées dans ces zones.

Certaines opérations de construction, calées sur le modèle métropolitain, sont inadaptées en matière architecturale (matériaux, orientation...)

L'urbanisation de la ville a conduit à une densification accrue de certains espaces urbanisés (habitat en fond de cour) conduisant parfois à une sur occupation des parcelles

A ce titre, en vue de promouvoir un habitat durale eu cadre de vie de qualité, le projet a pour ambition de :

- Réduire l'exposition des populations aux risques naturels : la ville de Cayenne souhaite préserver la sécurité de ses habitants, en interdisant strictement les constructions dans les zones à risque fort. Cette politique de prévention portera également sur les espaces publics. Cette politique de prévention devra se développer en fonction des réseaux et tenir compte de la problématique de gestion des eaux pluviales afin d'assurer dans de bonnes condition l'infiltration des eaux de pluie, afin de maitriser le phénomène de ruissellement.
- Produire des logements confortables et économes en énergie : La ville s'engage à recourir aux énergies renouvelables au sein des nouvelles opérations. Un travail devra être réalisé sur les orientations des constructions, en fonction de l'ensoleillement et des vents dominants, pour limiter l'usage de la climatisation. L'énergie renouvelable souhaitée serait le photovoltaïque et l'encouragement à la récupération des eaux pluviales.
- Œuvrer à la préservation du cadre de vie : la ville souhaite porter une attention particulière au phénomène de densification non encadré, nécessitant une maîtrise maximale des hauteurs.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.2. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans le but de promouvoir un aménagement du territoire en accord avec les orientations retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), plusieurs orientations d'aménagement et de programmation ont été formulées sur des secteurs d'urbanisation futurs et au sein du tissu urbain existant. Ces orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

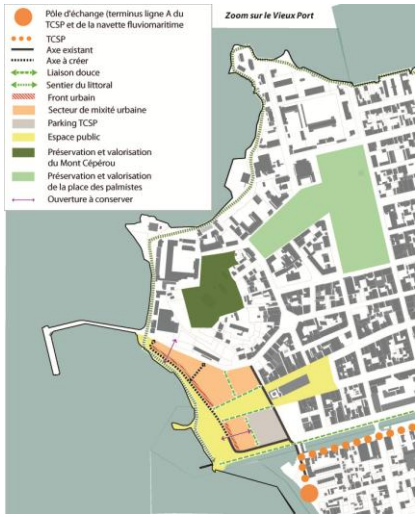
Ces orientations ont été établies sur les secteurs qualifiés de stratégiques par la municipalité, en raison de leur localisation et de leur rôle majeur dans le projet de renouvellement et de développement de l'urbanisation dans les années à venir. Des schémas d'aménagement ont ainsi été dessinés sur l'ensemble des secteurs à restructurer ou à développer dans les années à venir, en particulier les zones US et AU, de manière à encadrer la réalisation de nouvelles constructions lors d'opérations de densification ou d'extension de l'urbanisation. Ces secteurs peuvent être distingués selon leur vocation dominante : habitat ou économie. Cette vocation n'exclut cependant pas la mixité des fonctions, en particuliers dans les secteurs visant la réalisation de logements.

Les orientations sont opposables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, selon un rapport de compatibilité. Elles visent à encadrer la réalisation de nouveaux quartiers mais également la réalisation de nouveaux équipements afin de répondre aux besoins identifiés pour la décennie à venir.

VUE D'ENSEMBLE DES OAP







Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Les orientations d'aménagement formulées au sein de chaque schéma visent ainsi à promouvoir un aménagement équilibré et harmonieux sur les secteurs stratégiques, aux travers de principes communs, pouvant être considérés comme fondateurs du projet de territoire :

- **Prendre en compte les sensibilités propres à chaque site pour :**
    - **veiller à la mise en sécurité des personnes et des biens** : Afin de ne pas renforcer l'exposition aux risques et nuire à l'écoulement naturel des eaux, une attention particulière a été portée à l'identification des emprises constructibles sur chaque secteur de projet. Les secteurs sensibles aux inondations et mouvements de terrain ont été mis en évidence et rendus d'une manière générale inconstructibles (conformément aux prescriptions des PPR Littoral, Inondations et Mouvements de terrains). Ainsi les emprises situées en zone d'interdiction aux PPR sont préservées de toute urbanisation, par le dessin d'espaces verts à aménager et des boisements à conserver.
    - **garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions et assurer la préservation des continuités écologiques du territoire :** Par ailleurs, Il s'agit de penser les aménagements des futurs quartiers en retenant des dispositions favorables à la préservation de l'environnement, mais également de nature à atténuer les incidences du projet sur les milieux naturels et les paysages en particulier. La présence végétale est en ce sens encouragée, au travers de l'obligation de conservation d'espaces boisés ou de plantations formant un traitement paysager de qualité en limites d'opération. L'objectif est d'assurer l'intégration paysagère des constructions situées dans le périmètre de l'OAP, de promouvoir une certaine mise à distance des constructions vis-à-vis des espaces forestiers, mais également de participer au rétablissement de continuités écologiques en limite de zone urbaine ou d'espaces construits.
- **Optimiser l'occupation des sols en proposant une diversité de typologies bâties :** La construction de nouveaux bâtiments se réalisera en respectant des principes d'aménagement visant à densifier les espaces à urbaniser. La commune souhaite éviter la constitution de délaissés urbains ou l'implantation d'opérations ne permettant pas de gérer de manière plus économe la ressource foncière. Ainsi, une organisation des typologies de bâti a été intégrée dans certaines OAP pour favoriser la mixité et l'intégration des logements dans l'environnement, avec notamment le principe de l'implantation à l'alignement imposé dans différents secteurs.
- **Proposer une configuration du réseau de voiries adaptée aux flux automobiles attendus à terme afin de sécuriser les déplacements en direction des centralités communales :** Les voiries devront suivre l'organisation fixée dans les OAP afin de fluidifier les circulations en direction du cœur de ville et des centralités de Cayenne. L'objectif est d'éviter la constitution de quartiers en impasse ainsi que de faciliter la réalisation d'entrées et sorties sécurisées et confortables pour les usagers, quel que soit le mode de déplacement privilégié par ces derniers. La recherche de cohérence avec le tracé des voies existantes à proximité immédiate de chaque zone, ainsi que la sécurisation des intersections sont deux principes qui ont permis de déterminer le positionnement des accès. Les voies sont configurées de manière à permettre une desserte optimisée des différentes zones, afin d'éviter notamment la constitution d'enclaves inconstructibles et d'assurer un bouclage des zones.
- **Développer le maillage de liaisons douces dans le but de favoriser les nouvelles mobilités :** Afin de favoriser les circulations des cycles et des piétons, certaines OAP imposent de prévoir des liaisons douces de manière à compléter le réseau de voies principales ouvert à la circulation automobile. Ils doivent faciliter la circulation des usagers et encourager la pratique des modes actifs. Enfin, le tracé des itinéraires du futur bus à haut niveau de service est reporté sur le plan des OAP, de manière à mettre en évidence la mise en lien des différents secteurs de développement et de renouvellement urbains retenus par la commune.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.3. Justification du règlement

1.3.1. Principales évolutions du règlement écrit et graphique

1.3.1.1. Un nouveau découpage en zones pour une meilleur lecture du territoire

Le découpage en zones a été revu, avec plusieurs grandes priorités :

- Afficher les engagements de la commune en faveur de la résorption de l'habitat illicite, grâce à l'identification de zones à urbaniser dédiées au renouvellement urbain. Leur réaménagement, inscrit dans le cadre du Programme National de Renouvellement Urbain, est soumis à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- Identifier plus clairement les équipements sur le plan de zonage. L'objectif est de mettre en évidence le maillage en équipements et services publics sur le territoire communal, ainsi que les polarités que ces derniers peuvent constituer au sein des espaces bâtis. En offrant des points de repère, ces derniers sont également de nature à faciliter la consultation des plans.
- Redéfinir le découpage des zones urbaines à dominante résidentielle, afin d'appliquer des règles plus adaptées aux caractéristiques et à la morphologie des tissus urbains de la ville.
- Différencier les zones à urbaniser selon la vocation projetée, à dominante résidentielle ou économique, et marquer ainsi clairement la priorité de la municipalité en faveur du développement économique et de la création d'emplois.
- Distinguer les secteurs spécifiques au sein de la zone naturelle, destinés à la mise en valeur des ressources du territoire, au fonctionnement d'équipements publics et au développement touristique.

ZONES URBAINES		ZONES A URBANISER	
Zone UA	Ville historique en damier	Zone AU	Zone à urbaniser à vocation principalement résidentielle
Secteur UA1	Secteur urbain historique le long de l'avenue de la Liberté et de la Chaussée Laussat	Secteur AUru	Secteur à urbaniser concerné par un programme de renouvellement de l'habitat
Secteur UA2	Secteur urbain de densification le long de la rue Ernest Prévot	Zone AUX	Zone à urbaniser à vocation économique
Zone UC	Zone urbaine mixte correspondant aux extensions urbaines	Zone 2AU	Zone à urbaniser à long terme
Secteur UC1	Secteurs urbains mixtes correspondant aux anciens quartiers communaux urbanisés au coup par coup	ZONE NATURELLE	
Secteur UC2	Secteur urbain résidentiel correspondant au quartier bioclimatique de Rebard	Zone N	Zone naturelle et forestière
Zone US	Zone de renouvellement urbain mixte concerné par une OAP	Secteur Nl	Secteur correspondant au littoral
Zone UD	Zone urbaine mixte à dominante pavillonnaire	Secteur Nr	Secteur correspondant aux espaces remarquables
Zone UE	Zone urbaine d'équipement	Secteur Nt	Secteur d'hébergement touristique de l'hôtel de Montabo
Secteur UEm	Secteur d'équipements militaires	Secteur Nf	Secteur dédié à l'évolution des installations de l'ONF
Zone UX	Zone urbaine à vocation économique	Secteur Nc	Secteur dédié à l'activité de la carrière
		Secteur Nd	Secteur dédié au centre d'enfouissement des déchets
		Secteur Ni	Secteur tampon à proximité de la carrière de Tigre Maringouins
		Secteur Nz	Zone naturelle du versant du Mont Lucas au droit de l'ancienne carrière

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.3.1.2. Une clarification des règles écrites

D'une manière générale, la commune a choisi de réduire de manière significative le nombre de règles régissant l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol sur son territoire, afin de rendre plus lisible et compréhensible leur application.

1.3.1.2.1. Un règlement organisé autour d'une approche thématique

Le règlement du PLU se décline à partir de 3 thématiques :

- Usage des sols et destination des constructions,
- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
- Equipements et réseaux

Usage des sols et destination des constructions

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions
2/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions
3/ Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle
1/ Mixité sociale
2/ Mixité fonctionnelle

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.
3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain
4/ Emprise au sol
5/ Hauteur

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
1/ Aspects des constructions
Façades
Percements
Huisserie
Boutiques et enseignes
Toitures
2/ Performance énergétique
3/ Clôtures

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Article 7 : Obligations en matière de stationnement

Equipements et réseaux

Article A : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
1/ Conditions d'accès aux voies
2/ Voirie
3/ Accessibilité

Article B : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication
1/ Alimentation en eau potable
2/ Assainissement
Eaux usées
Eaux pluviales
3/ Electricité
4/ Télécommunications
5/ Ordures ménagères

Article C : Equipements et installations d'intérêt général

Les zones urbaines et à urbaniser sont dotées de règles communes en matière d'équipements et de réseaux, présentées dans le titre 2 du règlement écrit : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser. Par conséquent, les dispositions applicables dans chacune des zones urbaines et à urbaniser, énoncées au sein des titres 3 et 4 du règlement écrit, ne portent que sur l'usage des sols et destination des constructions ainsi que sur les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

1.3.1.2.2. Des règles au service d'un urbanisme de projet

Les secteurs de projet en particulier ont fait l'objet d'une réflexion approfondie, en partant du constat que la multiplication des règles n'a pas nécessairement permis un meilleur encadrement du renouvellement, de la densification et du développement urbain. Au contraire, la profusion de règles a pu se révéler source de confusion. Le choix a donc été fait de limiter le contenu aux seules règles que la collectivité entend réellement imposer sur son territoire dans les années à venir. Ceci évite notamment l'édiction de règles inadaptées.

Le découpage du territoire en zones a par ailleurs été revisité, avec une meilleures adaptation aux caractéristiques typo-morphologiques du bâti. Les zones à urbaniser ont notamment été définies en dressant un parallèle avec les dispositions applicables aux zones urbaines. Ainsi, chaque secteur de la zone à urbaniser est doté de règles en matière d'usage des sols et de nature des activités, d'équipements et réseaux ainsi que de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères équivalentes à celles du secteur de la zone urbaine présentant le même indice (par exemple : le secteur AUX est doté de règles similaires à celles du secteur UX). Ce principe est destiné à favoriser un développement urbain harmonieux, avec des aménagements et de constructions nouvelles réalisés en cohérence avec la configuration des espaces riverains déjà bâtis.

Afin de faciliter le dialogue et l'échange avec les porteurs de projet, des croquis ont été dessinés et intégrés au règlement écrit pour expliquer l'application des dispositions. Par ailleurs, il a été procédé à une intégration des dispositions assurant la protection du patrimoine en annexes du règlement, pour s'assurer de leur opposabilité aux tiers et améliorer la lisibilité du document.

1.3.1.2.3. La prise en compte des évolutions législatives récentes

De nombreuses réformes ont affecté le contenu des documents d'urbanisme depuis l'approbation du PLU en 2003. La commune a fait le choix d'opter pour l'écriture réglementaire issue du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Elle a par conséquent actualisé le contenu de son règlement sur plusieurs points.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

La commune procède tout d'abord à la suppression des articles relatifs à la superficie minimale des terrains et au coefficient d'occupation des sols. La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, parue au journal officiel le 26 mars 2014, a privé de base légale ces deux dispositifs réglementaires et entrainé leur inopposabilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme, au lendemain sa publication. Concrètement, la suppression des deux articles n'entraine aucun changement dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Elle permet néanmoins de rendre plus claire l'application du règlement.

La collectivité ajoute également à son règlement des dispositions relatives à la desserte des constructions par le réseau de communications numériques, ainsi que le prévoit le code de l'urbanisme depuis l'adoption de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle 2. Ces règles sont destinées à inscrire dans le PLU les obligations imposées par le code de la construction et de l'habitation depuis la publication de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie.

Enfin, la commune entend prendre en compte la suppression de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement, effective depuis le 1er janvier 2015 en application de l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010.

1.3.1.2.4. Des règles en faveur de la préservation des paysages et du fonctionnement urbains

D'une manière générale, la collectivité souhaite procéder à la simplification et l'uniformisation des règles en matière d'implantation. La collectivité entend ainsi adapter les règles de recul par rapport aux voies départementales en agglomération, afin de prendre en compte le caractère urbain des espaces traversés.

La révision du PLU permet aussi l'édiction de règles de nature à préserver l'identité et les fonctions urbaines de Cayenne. Les linéaires commerciaux du cœur de ville font ainsi l'objet d'une identification, afin d'éviter la perte de vocation commerciale des rez-de-chaussée des constructions dans les années à venir.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.3.2. Explication des choix retenus pour l'établissement des règles et le découpage en zones

1.3.2.1. Dispositions applicables à toutes les zones urbaines et à urbaniser

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
Article A	***Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*** ***Les règles sur les voies concernent les voies existantes et les voies à créer, publiques ou privées.*** ***1/ Condition d'accès aux voies*** *1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.* *2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.* *3 – Les caractéristiques des accès et des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination des immeubles à desservir.* *4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.* *5 – Lorsque le terrain est riverain de deux voies publiques ou plus, l'accès présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit sur certaines voies.* ***2/ Voirie:*** *1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.* *2 – **En cas d'accès existants** desservant de nouvelles opérations, ces derniers ne doivent pas présenter une largeur inférieure à, 4,00m.* • *Jusqu'à 4 logements, l'emprise minimale de la voie de desserte en double sens ne peut être inférieure à 4,00m.* • *De 5 à 9 logements, l'emprise minimale de la voie de desserte en double sens ne peut être inférieure à 6,00m.* • *A partir de 10 logements, l'emprise minimale de la voie de desserte en double sens ne peut être inférieure à 10,00m.* *3 – **En cas de création d'un nouvel accès** desservant une nouvelle opération, les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 6 mètres pour les voies à double sens, et de 4 mètres pour les voies à sens unique. Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de trottoir ou de passage sécurisé pour les piétons, accessibles aux personnes handicapées.*	Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme dans le cas de communes soumises aux règles du RNU. Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées. Encadrer les possibilités de desserte par des bandes d'accès ou des servitudes de passage, afin de garantir un accès facilité pour les services d'incendie et de secours. Imposer des solutions de raccordement aux voies existantes garantissant la sécurité des usagers. Encadrer les conditions de desserte par des voiries privées ou publiques afin de garantir la sécurité des usagers, en respectant notamment les normes imposées par le service

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Aménagement prévu		Emprise minimale
Voie en sens unique	*Sans stationnement*	*4,00 m*
	Stationnement unilatéral	*6,00 m*
	Stationnement bilatéral	*8,00 m*
Voie en double sens	*Sans stationnement*	*6,00 m*
	Stationnement unilatéral	*8,00 m*
	Stationnement bilatéral	*10,00 m*
Stationnement	*Longitudinal*	*2,00 m x 5,00 m*
	Epis, bataille	*2,30 m x 5,00 m*
	PMR	*3,30 m x 5,00 m*
Trottoir		*1,50 m*

Aménagement prévu	Caractéristiques à respecter
Signalisation	*A intégrer*
Marquage au sol	*Obligatoire*
Eclairage	*Fonctionnel*
Raquette de retournement	*A prévoir pour voie sans issue*

4 – La largeur minimale des emprises et des chaussées des voies pourra être adaptée en fonction de la configuration de la voirie existante, dans le respect des règles en matière de voirie, sécurité, et de défense incendie.

5 – Les voies en impasses sont autorisées sous réserve :

- *de satisfaire aux règles minimales de desserte et de garantir aux véhicules privés la possibilité d'un demi-tour par l'aménagement d'une aire de retournement ;*
- *de désenclaver les parcelles situées à l'arrière ;*
- *d'assurer une continuité piétonne dans le prolongement de l'impasse afin de préserver une connexion avec les quartiers environnant, si les conditions physiques et techniques du projet le permettent.*

départemental d'incendie et de secours.

Rappeler les obligations imposées afin d'assurer l'accessibilité aux personnes handicapées des voies et des espaces publics.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

	3/ Accessibilité *1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.* *2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.*	
Article B	***Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication*** ***1/ Alimentation en eau potable*** *1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée à un réseau collectif sous pression, s'il existe et présente des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.* *2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.* *3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.* ***2/ Assainissement*** *Toutes les demandes de permis ou de déclaration préalables portant sur des travaux, ouvrages ou installations susceptibles d'induire le rejet d'eaux usées et/ou l'écoulement d'eaux pluviales sont soumis à l'avis de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral.* *Eaux usées domestiques et industrielles* *1 - Le branchement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, s'il existe. En l'absence de réseau public, il sera réalisé un assainissement individuel conforme :* • *aux dispositions règlementaires en vigueur,* • *aux spécifications techniques fournies par la Communauté de Communes du Centre Littoral compétente en la matière,* • *à la nature des sols.* *2 – Lors de la création d'un réseau public d'assainissement, les constructions existantes devront s'y raccorder dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau.* *3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.*	Imposer le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable. Interdire l'assainissement autonome dans les secteurs desservis par le réseau collectif. Imposer le raccordement par voie souterraine pour toute construction ou installation. Rappeler l'obligation d'autorisation préalable en matière de rejet d'eaux usées non domestiques. Eviter le rejet d'eaux usées non traitées dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

	4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite. *Eaux pluviales* *1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ou infiltré sur l'unité foncière.* *2 – Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectées par gouttières ou chéneaux, sont conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement urbain.* *3 - En l'absence de réseau collectif adapté, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation des fonds voisins et des équipements ou ouvrages publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.* *4 - Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet, et à la chargeur du porteur de l'opération.* *5 – En cas de réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, propre à assurer une insertion harmonieuse de l'ouvrage au sein des espaces bâtis.* *6- En fonction des caractéristiques hydrauliques du secteur et de l'importance du projet, il pourra être imposé que la gestion des eaux pluviales soit assurée par un dispositif de stockage spécifique.* *7 – Il ne peut être fait obstacle aux eaux pluviales provenant de l'amont, remblais ou obstacles aux écoulements pluviaux sont interdits. Dans le cadre d'une opération d'urbanisation, les surfaces de bassin versant amont doivent être prises en compte dans le dimensionnement des ouvrages hydrauliques.* ***3/ Réseaux électrique, téléphonique et numérique*** *1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.* *2 – Les constructions devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique), par la pose anticipée de fourreaux lors des travaux d'enfouissement de réseaux. L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.* ***4/ Ordures ménagères*** *Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral.*	manière à éviter la pollution des cours d'eau. Imposer l'infiltration des eaux pluviales sur le site afin de protéger la qualité des réseaux hydrauliques existant. Garantir des ouvrages d'infiltration permettant la bonne gestion des eaux pluviales. Assurer un raccordement aux réseaux secs ne dégradant pas la qualité esthétique des constructions. Garantir l'intégration des ordures ménagères pour les opérations d'aménagement.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.3.2.2. Dispositions applicables en zone urbaine

L'article R.151-18 du code de l'urbanisme stipule que « les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être 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.

L'identification des zones urbanisées s'est opérée principalement sur la base du premier critère, à savoir celui de secteurs déjà urbanisés. Afin de déterminer ces secteurs, la commune a pu s'appuyer sur l'analyse du tissu urbain et des formes urbaines réalisée dans le cadre du diagnostic. Celle-ci a en effet permis d'identifier les centres anciens puis les extensions contemporaines et d'esquisser leurs contours. Ces contours ont pu être attestés par l'application d'un second critère, à savoir la desserte, effective ou en cours de réalisation, par les équipements publics d'une capacité suffisante.

Selon leur vocation et leurs caractéristiques, les zones urbanisées ont vocation à accueillir :

- des constructions à usage d'habitation et d'activités compatibles avec la proximité de l'habitat (zones UA, UB, UC, UD, US)
- des constructions nécessaires aux équipements publics et aux services collectifs (Secteurs UE)
- des constructions vouées à l'activité économique (secteurs UX)

Par ailleurs, les dispositions du règlement relatives à chaque secteur visent à encadrer la réhabilitation des bâtiments existants et à favoriser l'intégration des constructions futures, qui viendront combler les dents creuses, en harmonie avec les différents tissus bâtis présents sur la commune.

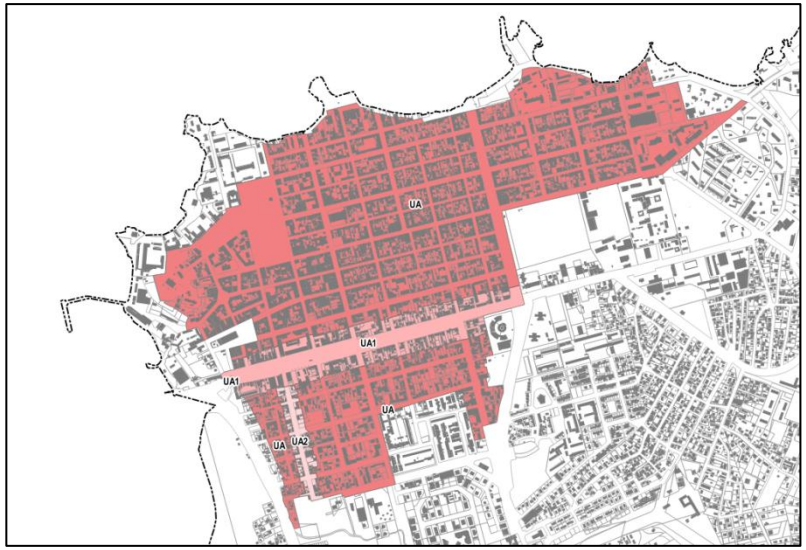


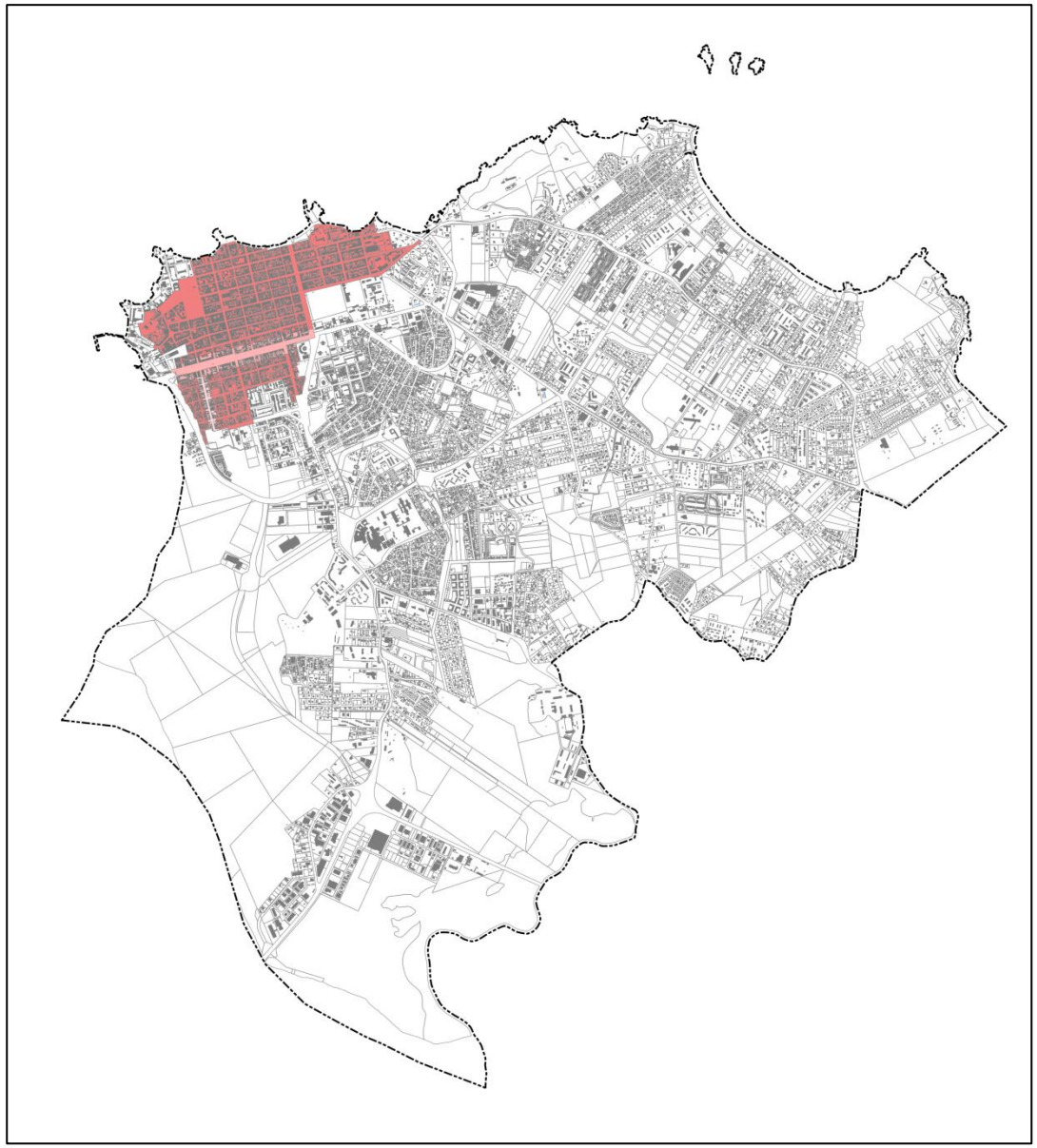
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.3.2.2.1. Dispositions applicables en zone UA

Cette zone urbaine concerne le centre ancien et les premiers faubourgs de Cayenne. Au Nord et à l'Ouest, elle est délimitée par l'océan. En dehors de l'habitat, ce centre regroupe une grande partie des fonctions administratives et commerciales du chef-lieu. Elle comprend plusieurs secteurs où les règles de hauteur diffèrent. Cette zone est concernée dans sa grande majorité par les périmètres de protection des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques. Le règlement en permet la sauvegarde et une utilisation contemporaine du centre-ville. Ainsi, des règles différentes sont proposées, selon qu'elles s'appliquent pour des projets concernant des bâtiments anciens ayant une valeur patrimoniale ou de projets de constructions neuves. Elle comprend un secteur UA1, secteur urbain historique le long de l'avenue de la Liberté et du canal Laussat. La zone UA est concernée par le risque inondation et le risque érosion littoral. Toutes constructions ou installations devront respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur

Projet de PLU 2018			**PLU en vigueur**
Nom de la zone	*Surface*	*Potentiel constructible*	*Zone*
Zone UA	120,1	0	Zone U1
Secteur UA1	13,8	0	
Secteur UA2	2,4	0	





Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
Article 1	*Sont interdites :* • *Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.* • *Les constructions à usage de commerce de gros.* • *Les constructions destinées à l'industrie.*	Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations en raison des nuisances associées à certaines activités.
Article 2	***1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions :*** *Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.* *Les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à une activité existante.* ***2/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions :*** *Sont interdits :* *1 – Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.* *2 – Le dépôt de véhicules hors d'usage.* *3 – Le stationnement de caravanes isolées.* *4 - Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…).* ***3/ Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions :*** *Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la règlementation en vigueur.* *Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations et qu'elles respectent les règles du PPR* *Toutes les constructions admises dans la zone sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes avec les règles des PPR en vigueur*	Maitriser les possibilités d'implantation d'activités artisanales et d'entrepôts en zone urbaine, en réduisant les risques de nuisances. Limiter l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs à des secteurs précis. Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptible de générer un risque ou des nuisances importantes. Prendre en compte les règlements des PPR en vigueur sur territoire
Article 3	***1/ Mixité sociale :*** *Sans objet.* ***2/ Mixité fonctionnelle :*** *Le long des linéaires commerciaux identifiés sur le règlement graphique, le changement de destination des locaux commerciaux existants vers un autre usage est interdit :* • *avenue De Gaulle, avenue Léopold Héder, avenue de la Libérté et Elie Castor, avenue Louis Pasteur ;* • *boulevard Nelson Madiba Mandela ;* • *rue Lallouette, rue François Voltaire et rue François Arago.* • *Rue Ernest Prévot* • *Rue René Barthélémy* • *Rue du 14 et 22 juin 1962* • *Rue du Docteur Barrat, Capitaine Bernard et rue du Lieutenant Brassé*	Maintenir la vitalité et l'animation du cœur de ville de Cayenne, en bloquant le changement de destination des locaux commerciaux le long des principales artères commerçante du centre.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	• *Rue Gaston Monnerville*	
Article 4	***1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :*** *1 – Dans la bande des 15 mètres depuis l'alignement, les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.* *2 – En bordure du littoral, les constructions doivent être implantées en respectant les dispositions, prévues au titre de l'extension de l'urbanisation dans la bande littorale dite des cinquante pas géométriques et déclinées dans le chapitre individualisé du Schéma d'Aménagement Régional de la Guyane valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer.* *3 – Une implantation différente peut être admise :* • *Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics,* • *Lorsque la restitution de l'alignement sur rue ne sera pas possible, il sera substitué par un mur de clôture dans le même alignement, ce mur pouvant être complété par un accompagnement végétal.*	Préserver le front urbain le long des rues du centre ancien. La bande des 15 mètres reprend la trame historique du centre ancien de Cayenne et l'implantation historique des constructions dans cette bande de 15 mètres. Edicter des dispositions conformes à la loi littoral, déclinées localement dans le SMVM.
	2/ Implantation par rapport aux limites séparatives : *1 - Dans la bande des 15 mètres, l'implantation n'est pas réglementée.* *2 – Au-delà de la bande des 15 mètres, les constructions seront édifiées sur au moins une limite séparative.* *3 – Dans la bande des 15 mètres, les nouvelles constructions dont la parcelle a une largeur sur rue égale ou supérieure à 10 mètres doivent comporter un corridor de 1,20 mètre minimum de large.* *4 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.*	Permettre une diversité des modes d'implantation dans la bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement. Respecter la forme urbaine de l'ilot historique Favoriser une ventilation naturelle des cœurs d'îlots.
	3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain : *1 – Les constructions pourront s'implanter :* • *Soit en étant accolées les unes aux autres* • *Soit à une distance au moins égale à 4 mètres* *2 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.*	Prendre en compte les dispositions du RNU applicables en Guyane
	4/ Emprise au sol : *1 - L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.* *2 - L'emprise au sol des constructions relevant d'autres destinations est limitée à 60% de la surface du terrain.*	Favoriser une dédensification des cœurs d'îlots et retrouver une ventilation naturelle
	5/ Hauteur :	

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	Zone UA et secteur UA 1 *Dans la bande des 15 mètres, la hauteur des constructions neuves devra respecter les deux conditions suivantes :* • *Etre en harmonie avec la hauteur des constructions environnantes dans la rue ou dans l'îlot* • *Ne pas dépasser 12 m à l'égout et 18 m au faîtage par rapport au sol naturel* *Au-delà de la bande des 15 mètres, une hauteur maximale de 3 mètres est autorisée à l'égout du toit et 4,5 mètres au faitage.* *Une hauteur supérieure de celle résultant de l'application des règles ci-dessus peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* *Secteur UA2* *Dans la bande des 15 mètres, la hauteur constructible variera de plus ou moins 1 mètre par rapport aux constructions mitoyennes. Cette hauteur ne pourra pas dépasser 13 mètres à l'égout et 19 mètres au faitage.* *Au-delà de la bande des 15 mètres, une hauteur maximale de 3 mètres est autorisée à l'égout du toit et 4,5 mètres au faitage* *Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application des règles ci-dessus peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.*	Prendre en compte l'environnement urbain pour assurer une meilleure intégration du bâti tout en permettant une densification verticale mesurée au regard des hauteurs observées sur le centre historique. Pour Mémoire, plus de 80 % des bâtiments au sein de la zone UA ont une hauteur maximale autour des 10 mètres à l'égout du toit. La règle de hauteur limitée au-delà de la bande des 15 mètres se justifie au regard des typologies de constructions autorisée qui historiquement sont essentiellement des annexes à une habitation principale. Une hauteur légèrement plus élevée en zone UA2 est autorisée afin de permettre une densification plus importante, au regard des opérations de renouvellement urbain en cours.
Article 5	***1/ Aspects des constructions :*** *1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.* *2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.* *3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et du volume bâti.* *4 – Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de façades, de percements et de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* *Façades* *La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes des pigments naturels rencontrés dans le site.* *Percements*	Encadrer l'espace extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage. Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées. Dissimuler les dispositifs techniques susceptibles d'altérer la qualité architecturale des constructions. Interdire les couleurs de façade présentant un aspect divergent de celui des constructions existantes. Prévoir des règles particulières applicables aux constructions existantes, afin d'éviter leur dégradation dans le cadre d'opérations de réhabilitation.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes. Toitures *1 - Les matériaux de couverture sont utilisés dans leur teinte naturelle (exemple : rouge brique pour la tuile, gris pour la tôle, …). Toute couleur non liée à la teinte naturelle du matériau utilisé est interdite.* *2 – Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.* *3 – La pente des toitures ne devra pas excéder 45 degrés.* *4 – Les toitures mono-pente sont interdites, sauf en cas d'extension d'une construction existante ou au delà de la bande des 15 mètres d'une construction implantée en limite séparative.* *5 – Le traitement de la couverture doit respecter le caractère architectural de l'édifice.* *6 – Le faitage devra être parallèle ou perpendiculaire à la rue.* ***2/ Performance énergétique :*** *1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.* *2 – Les constructions et leurs aménagements doivent permettre d'assurer une ventilation naturelle des cœurs d'îlot en préservant les passages existants entre l'espace public ou les voies riveraines et les cœurs d'îlot.* ***3/ Clôtures :*** *En limite d'emprise publique, la clôture se composera d'un mur bahut maçonné d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'un dispositif à clairevoie. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.* *En limites séparatives et sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.*	Proscrire les couleurs et les types de tuiles discordantes avec l'identité de la commune. Imposer la réalisation de toitures comportant au moins deux pentes en cohérence avec les constructions traditionnelles. Réserver la possibilité de toitures mono-pentes aux annexes de faible hauteur. Maintenir, grâce à l'orientation des faîtages une certaine régularité dans l'implantation des constructions au sein de la zone. Prendre en compte l'architecture traditionnelle Intégrer au règlement des principes de composition bioclimatiques, Limiter la hauteur maximale des clôtures afin de garantir la qualité des paysages urbains et moduler la hauteur des clôtures en fonction du type d'ouvrage réalisé. Admettre une diversité de types de clôtures en limite séparative
Article 6	*Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et planté d'essences végétales locales.* Cet espace de pleine terre devra être d'un seul tenant.	Maintenir une présence végétale au sein des zones urbaines les plus denses.
Article 7	*Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail et les constructions à usage d'équipement publics ou d'intérêt collectif dont la surface de plancher est supérieure à 100 m², il sera exigé à minima une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.* *Pour les autres constructions, le stationnement n'est pas réglementé.*	Prévoir un nombre de places de stationnement suffisant, au regard des caractéristiques des commerces, équipements et services présents en centre-ville. Exonérer les établissements de surface

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
		réduite ainsi que les logements de toute obligation en matière de stationnement, de manière à faciliter leur renouvellement.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

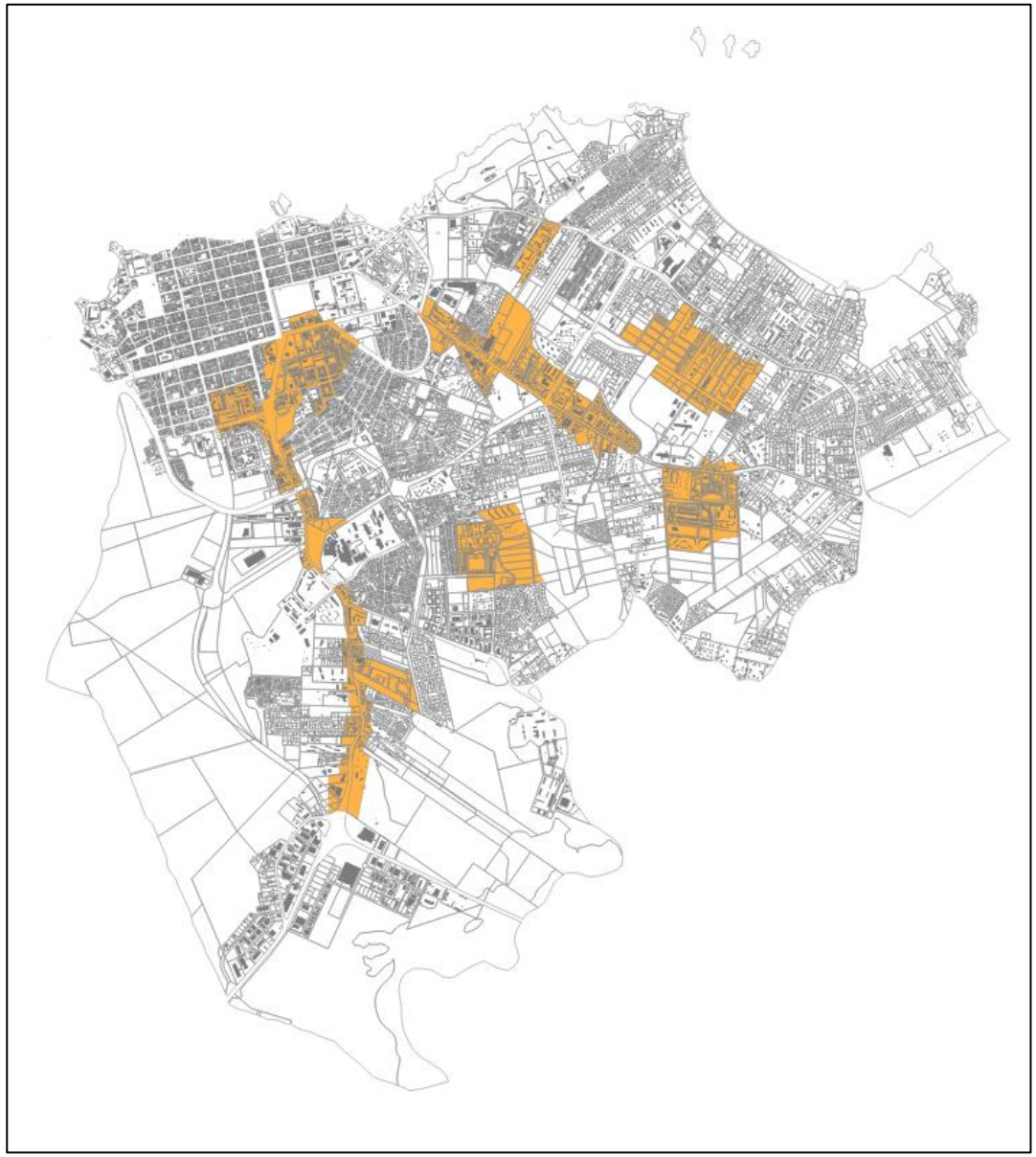
1.3.2.2.2. Dispositions applicables en zone UB

La zone UB correspond à la zone urbaine de la ville haute, à vocation mixte, et englobe les secteurs ANRU.

En raison de la présence de monument historiques classés et inscrits et de leur périmètre de protection, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

La zone UB est concernée par le risque inondation. Toutes constructions ou installations devront respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur

Projet de PLU 2018		
Nom de la zone	*Surface*	*Potentiel constructible*
Zone UB	231,9	9.39



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
Article 1	*Sont interdites :* • *Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.* • *Les constructions à usage de commerce de gros.* • *Les constructions destinées à l'industrie.*	Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations en raison des nuisances associées à certaines activités.
Article 2	***1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions :*** 1 - Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles. 2 - Les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à une activité existante. ***2/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions :*** *Sont interdits :* *1 – Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.* *2 – Le dépôt de véhicules hors d'usage.* *3 – Le stationnement de caravanes isolées.* *4 - Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…).* ***3/ Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions :*** *1 - Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la règlementation en vigueur.* *2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations et qu'elles respectent les règles du PPRI* 3 - Toutes les constructions admises dans la zone sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes avec les règles des PPR en vigueur.	Maitriser les possibilités d'implantation d'activités artisanales et d'entrepôts en zone urbaine, en réduisant les risques de nuisances. Limiter l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs à des secteurs précis. Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptible de générer un risque ou des nuisances importantes. Prendre en compte les règlements des PPR en vigueur sur territoire
Article 3	***1/ Mixité sociale :*** *Sans objet.* ***2/ Mixité fonctionnelle :*** *Sans objet.*	Prendre en compte la vocation dominante de la zone UB, principalement résidentielle.
Article 4	***1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :*** *1 – De part et d'autre du boulevard Nelson Mandela et du giratoire Mirza les constructions devront s'implanter dans une bande constructible de 0 à 20 mètres comptée par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation de la première révision du PLU, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique par pour les annexes.* *2 – Le long des axes structurants, les constructions devront s'implanter dans une bande constructible de 5 à 20 mètres comptées par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation de la première révision du PLU, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique par pour les annexes. Les axes concernés sont les suivants :*	Renforcer la vocation urbaine de ces axes tout en permettant une implantation plus libre dans le cas d'annexes. Prévoir une implantation proche de la voie publique (20 mètres maximum), aux abords de quelques voies structurantes.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	• *Avenue Justin Catayée ;* • *la route de la Madeleine ;* *3 – Le long de la route de Baduel, les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique par pour les annexes et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas la règle.* *4 – Le long des autres voies, l'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.* *5 – Le long des canaux et des emplacements réservés à destination d'aménagement hydraulique, les constructions devront être implantées à au moins 5 mètres de l'emprise publique ou de la limite de l'emplacement réservé.* *6 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* ***2/ Implantation par rapport aux limites séparatives :*** *1 – L'implantation des constructions se fera :* • *soit en limite séparative dans la mesure où il n'y a pas d'ouvertures sur la parcelle voisine* • *soit en retrait de la limite séparative, de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.* *2 – L'implantation des annexes n'est pas réglementée.* *3 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* ***3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :*** *1 – Les constructions pourront s'implanter :* • *Soit en étant accolées les unes aux autres* • *Soit à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 4 mètres* *2 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* ***4/ Emprise au sol :***	Prendre en compte les reculs existants sur la route de Baduel pour limiter les nuisances et les problématiques de sécurité Permettre une implantation libre le long des autres axes routiers. Imposer un recul minimum le long des canaux existants ou projetés, afin de faciliter leur aménagement et leur entretien, de limiter l'exposition au risque d'inondation ainsi que les incidences négatives potentielles sur la biodiversité. Permettre une diversité des modes d'implantation par rapport aux limites séparatives, en optant pour des règles proches de celles prévues par le règlement national d'urbanisme. La règle tient ainsi compte de la grande diversité des types de constructions présents dans la zone. Fixer des règles adaptées afin de favoriser un ensoleillement minimum des constructions implantées sur une même parcelle. Favoriser la densification des parcelles déjà bâties, dans des secteurs ayant vocation pour une grande partie d'entre eux à être desservis par le réseau TCSP.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	L'emprise au sol n'est pas règlementée. ***5/ Hauteur :*** *1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne devront pas dépasser une hauteur totale de 13 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit et 19 mètres au faitage.* *2 – Le long des axes structurants suivants, les nouvelles constructions et les surélévations doivent respecter une hauteur totale de 16 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit et 22 mètres au faitage :* • *l'avenue Justin Catayée* • *la route de la Madeleine ;* • *l'avenue de Baduel ;* • *le boulevard Nelson Mandela et le giratoire Mirza.* *3 – La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au faitage.* *4 – Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application des règles ci-dessus peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.*	Permettre l'implantation de constructions dont les hauteurs respecteront la morphologie urbaine actuelle de la zone, n'excédant pas 19 mètres au faitage Admettre des hauteurs supérieures le long de couloirs de densification prioritaires, à proximité du réseau TCSP. Plafonner la hauteur des annexes afin d'éviter le dévoiement de la notion.
Article 5	***1/ Aspects des constructions :*** *1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.* *2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.* *3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et volume bâti.* *4 – Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de façades, de percements, d'huisseries et de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* *Façades* *La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes des pigments naturels rencontrés dans le site.*	Encadrer l'aspect extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage. Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées. Dissimuler les dispositifs techniques susceptibles d'altérer la qualité architecturale des constructions. Interdire les couleurs de façade présentant un aspect divergent de celui des constructions existantes.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	Percements *Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.* *Huisseries* *Les couleurs criardes et réfléchissantes sont proscrites.* *Toitures* *1 – Les matériaux de couverture sont utilisés dans leur teinte naturelle (exemple : rouge brique pour la tuile, gris pour la tôle, …). Toute couleur non liée à la teinte naturelle du matériau utilisé est interdite.* *2 - Les châssis de toit, s'il y a lieu, devront être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition des façades.* *3 – Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.* *4 – La pente des toitures ne devra pas excéder 45 degrés ou 100%.* *5 – Les toitures mono-pente sont interdites, sauf en cas d'extension d'une construction existante.* *6 – Le traitement de la couverture doit respecter le caractère architectural de l'édifice.* *7 – Les auvents doivent respecter le matériau de couverture et le caractère de l'édifice.* ***2/ Performance énergétique :*** *1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.* *2 – Les constructions et leurs aménagements doivent permettre d'assurer une ventilation naturelle des cœurs d'îlot.* *3 – Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de permis groupés, une attention particulière devra être portée sur la ventilation naturelle du quartier. Les axes de composition du quartier devront tenir compte des vents dominants et alizés.* ***3/ Clôtures :*** *1 - En façade sur rue, les clôtures seront constituées :* • *soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'un dispositif à clairevoie* • *soit d'une haie végétale composée d'essences locales ;* • *soit d'un simple grillage de couleur sombre doublé d'une haie végétale composée d'essences locales.* *2 - La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.* *3 – Dans tous les cas les coffrets techniques devront être intégrés à la clôture.*	Prévoir des règles particulières applicables aux constructions existantes, afin d'éviter leur dégradation dans le cadre d'opérations de réhabilitation. Proscrire les couleurs ou huisseries discordantes avec l'identité de la commune. Imposer la réalisation de toitures comportant au moins deux pentes présentant une pente assez faible, en cohérence avec les constructions traditionnelles. Réserver la possibilité de toitures mono-pentes aux annexes de faible hauteur. Intégrer au règlement des principes de composition bioclimatiques. Limiter la hauteur maximale des clôtures afin de garantir la qualité des paysages urbains et moduler la hauteur des clôtures en fonction du type d'ouvrage réalisé. Interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public. Admettre les clôtures végétales en limite d'emprise publique, afin de favoriser

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
		l'épanouissement de la biodiversité. Admettre une diversité de types de clôtures en limite séparative.
Article 6	Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et planté d'essences végétales locales. Pour les opérations d'ensemble de plus de 1000 m² de surface de plancher à destination d'habitation créée ou réalisable dans le cas des lotissements, il sera aménagé un espace collectif planté et équipé d'un seul tenant. Cet espace, affecté en aire de jeux, de sports ou de loisirs, devra être en adéquation avec l'importance du programme au sein duquel il s'inscrit. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10 % de celle du terrain aménagé.	Maintenir une présence végétale au sein des zones urbaines les plus denses. Imposer le maintien de surfaces perméables et la création d'espaces verts sur les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement.
Article 7	*1 – Les parcs de stationnement non couverts sont autorisés sous condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.* *2 – Les parcs de stationnement couverts sont autorisés sous réserve que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant.* *3 – En fonction de la destination des constructions, il sera obligatoire de prévoir, au sein de l'assiette du projet, à minima :* • *une place de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation ;* • *une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ;* • *une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces et d'activités de services;* • *une place de stationnement par tranche de 100 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'entrepôts ;* • *Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement sera défini en fonction de la nature du projet.* *En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à :* • *réaliser sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;* • *produire un contrat de location de place de stationnement à au moins 300 mètres du terrain concerné par l'opération ;* *4 – Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet* *5 – Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.*	Eviter la constitution d'îlots de chaleurs à l'occasion de l'aménagement d'espaces de stationnement, en imposant notamment leur plantation. Prévoir un nombre de places de stationnement suffisant, au regard des habitudes des résidents et des besoins associés aux différentes activités admissibles dans la zone. Prévoir de la souplesse pour la réalisation des places de stationnement, suite à la suppression de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement. Fixer des obligations en matière de stationnement pour les vélos et les véhicules électriques, dans le cadre des opérations de construction à usage d'habitation.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.3.2.2.3. Dispositions applicables en zone UC

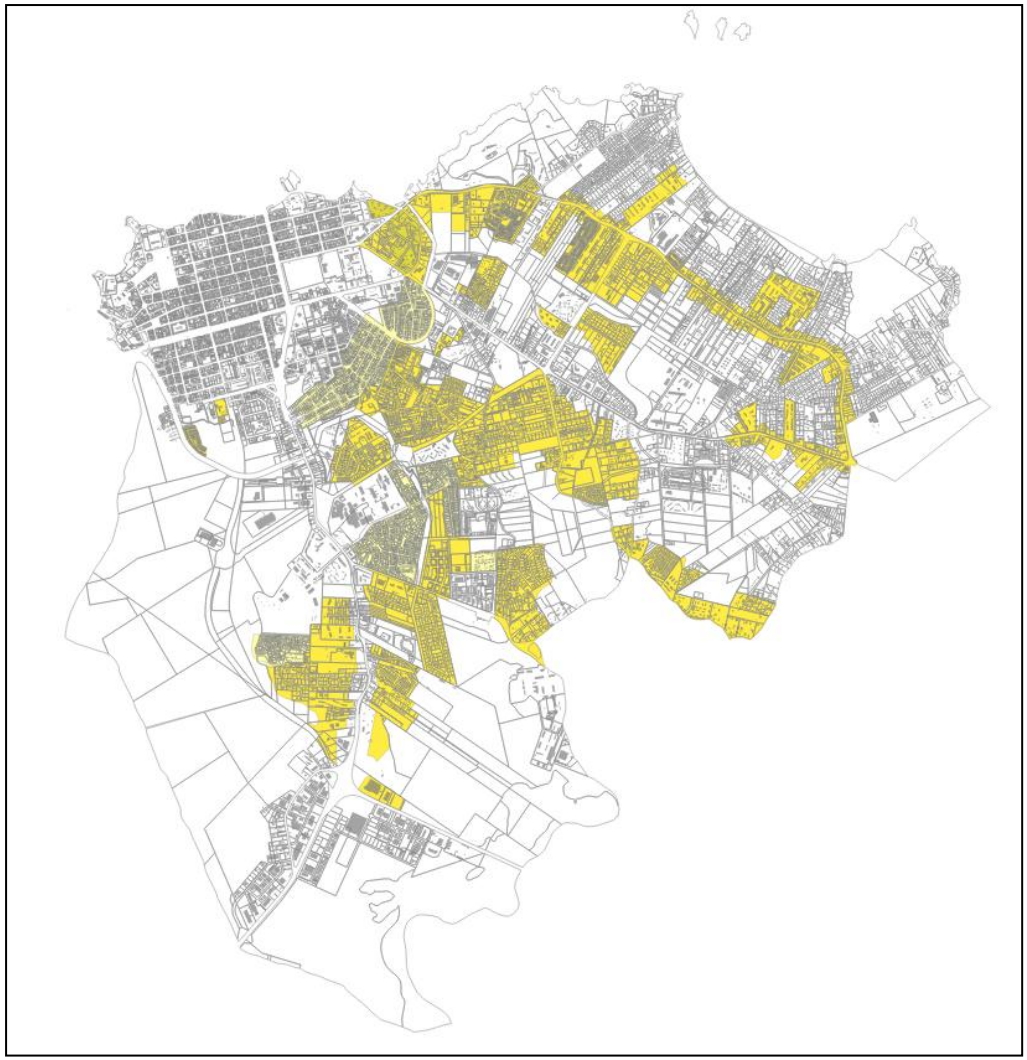
La zone UC correspond aux extensions urbaines, à vocation mixte mais à dominante résidentielle (habitat individuel de type pavillonnaire majoritaire, et présence d'habitat collectif). Elle comporte deux secteurs distincts :

- UC1 : secteurs correspondant aux vieux quartiers communaux construits au coup par coup, composés de formes urbaines très variées, denses, sous la forme d'habitat individuel plus ou moins accolé.
- UC2 : secteur correspondant au quartier bioclimatique de Rebard, peu dense et très végétalisé, composé de logements individuels aux formes urbaines spécifiques.

En raison de la présence de monument historiques classés et inscrits et de leur périmètre de protection, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

La zone UC est concernée par plusieurs risques naturels. Toutes constructions ou installations devront respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur

Projet de PLU 2018		
Nom de la zone	*Surface*	*Potentiel constructible*
Zone UC	426,2	38.6
Secteur UC1	77,9	2,2
Secteur UC2	8,7	0



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
Article 1	*Sont interdites :* • *Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.* • *Les constructions à usage de commerce de gros.* • *Les constructions destinées à l'industrie.*	Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations en raison des nuisances associées à certaines activités.
Article 2	***1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions :*** *1 - Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.* *2 - Les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à une activité existante.* ***2/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions :*** *Sont interdits :* • *Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.* • *Le dépôt de véhicules hors d'usage.* • *Le stationnement de caravanes isolées.* • *Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…).* ***3/ Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions :*** *1 - Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la règlementation en vigueur et de respecter les arrêtés municipaux pris à cet effet.* *2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations et qu'elles respectent les règles du PPRI* *3 - Toutes les constructions admises dans la zone sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes avec les règles des PPR en vigueur.*	Maitriser les possibilités d'implantation d'activités artisanales et d'entrepôts en zone urbaine, en réduisant les risques de nuisances. Limiter l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs à des secteurs précis. Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptible de générer un risque ou des nuisances importantes. Prendre en compte les PPR en vigueur
Article 3	***1/ Mixité sociale :*** *Sans objet.* ***2/ Mixité fonctionnelle :*** *Sans objet.*	Prendre en compte la vocation dominante de la zone UC, principalement résidentielle.
Article 4	***1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :*** *1 – Le long des axes structurants, les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique par pour les annexes et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas la règle. Les axes concernés sont les suivants :*	Imposer le recul des constructions principales le long des voies générant un fort trafic routier, potentiellement à l'origine de risques et de nuisances, tout en admettant une implantation différente pour les édifices ou les

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	• *la route Madeleine et la route de Montabo ;* • *Route de Baduel ;* • *la rocade Zephir et la rocade Félix Eboué.*	travaux dont la nature n'est pas susceptible d'induire une hausse sensible de l'exposition des personnes aux nuisances en question.
	2 – le long des autres voies, l'implantation des constructions est libre	Permettre une diversité des modes d'implantation le long des autres axes routiers.
	3 – En secteur UC2 uniquement : • *les constructions devront respecter une volumétrie simple* • *les constructions devront s'implanter selon une orientation Nord-ouest/Sud-est ;* • *les constructions devront respecter un recul de façon à ce que tout point de la construction soit situé à au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.*	Assurer le maintien des caractéristiques urbaines du quartier Rebard. Edicter des dispositions conformes à la loi littoral, déclinées localement dans le SMVM.
	4 – En bordure du littoral, les constructions doivent être implantées en respectant les dispositions prévues au titre de l'extension de l'urbanisation dans la bande littorale dite des cinquante pas géométriques, déclinées dans le chapitre individualisé du Schéma d'Aménagement Régional de la Guyane valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer.	
	5 - Les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise réservée des canaux.	Assurer la protection des canaux.
	6 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	
	2/ Implantation par rapport aux limites séparatives :	
	1 - L'implantation des constructions se fera : • *soit en limite séparative* • *soit en retrait de la limite séparative, de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.*	Permettre une diversité des modes d'implantation par rapport aux limites séparatives, en optant pour des règles proches de celles prévues par le règlement national d'urbanisme. La règle tient ainsi compte de la grande diversité des types de constructions présents dans la zone.
	2 – Dans le secteur UC2, l'implantation des constructions se fera au minimum à 3 mètres de la limite séparative. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas la règle.	Assurer le maintien des caractéristiques urbaines du quartier Rebard.
	3 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	
	3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :	Fixer des règles adaptées afin de favoriser un ensoleillement minimum des constructions implantées sur une même parcelle.
	1 – Les constructions pourront s'implanter :	

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	• *Soit en étant accolées les unes aux autres* • *Soit à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 4 mètres* *2 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* ***4/ Emprise au sol :*** *1 - En secteur UC2 uniquement, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain.* *2 – Dans le reste de la zone UC, l'emprise au sol n'est pas règlementée.* *3 – Dans l'ensemble de la zone UC, secteurs UC1 et UC2 compris, l'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.* ***5/ Hauteur :*** *1 - Les nouvelles constructions et les surélévations doivent respecter une hauteur maximale de 10 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit et 16 mètres au faitage.* *2 – En secteur UC1 uniquement, les nouvelles constructions et les surélévations doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit et 13 mètres au faitage.* *3 – En secteur UC2 uniquement, les nouvelles constructions et les surélévations doivent comporter strictement un rez-de-chaussée et un étage, en respectant une hauteur maximale de 7 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit et 13 mètres au faitage* *4 – La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au faitage.* *5 – Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application des règles ci-dessus peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.*	Favoriser la densification des tissus bâtis, dans une logique de limitation de la consommation d'espaces, tout en maitrisant l'évolution du quartier Rebard. Permettre l'implantation de constructions dont les hauteurs respecteront la morphologie urbaine actuelle de la zone, n'excédant pas 16 mètres. Ajuster la règle en matière de hauteur dans les quartiers présentant des constructions moins élevées, en secteur UC1 et UC2 (13 m au faitage au maximum). Plafonner la hauteur des annexes afin d'éviter le dévoiement de la notion.
Article 5	***1/ Aspects des constructions :*** *1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.* *2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.* *3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et volume bâti.* *4 – Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de façades, de*	Encadrer l'espace extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage. Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées. Dissimuler les dispositifs techniques susceptibles d'altérer la qualité architecturale des constructions.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	percements, d'huisseries et de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. *Façades* *La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes des pigments naturels rencontrés dans le site.* *Percements* *Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.* *Huisseries* *Les couleurs criardes et réfléchissantes sont proscrites.* *Toitures* *1 – Les matériaux de couverture sont utilisés dans leur teinte naturelle (exemple : rouge brique pour la tuile, gris pour la tôle, …). Toute couleur non liée à la teinte naturelle du matériau utilisé est interdite.* *2 - Les châssis de toit, s'il y a lieu, devront être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition des façades.* *3 – Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.* *4 – La pente des toitures ne devra pas excéder 45 degrés ou 100%.* *5 – Le traitement de la couverture doit respecter le caractère architectural de l'édifice.* *6 – Les auvents doivent respecter le matériau de couverture et le caractère de l'édifice.* ***2/ Performance énergétique :*** *1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.* *2 –Les constructions et leurs aménagements doivent permettre d'assurer une ventilation naturelle des cœurs d'îlot.* *3 – Dans le cadre d'opération d'ensemble ou de permis groupé, une attention particulière devra être porté sur la ventilation naturelle du quartier. Les axes de composition du quartier devront tenir compte des vents dominants et alizés.* ***3/ Clôtures :*** *1 - En façade sur rue, les clôtures seront constituées :* • *soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'un dispositif à clairevoie. L'ensemble formé par le mur maçonné surmonté d'un dispositif à clairevoie doit présenter une hauteur maximale inférieure à 2 mètres.*	Interdire les couleurs de façade présentant un aspect divergent de celui des constructions existantes. Prévoir des règles particulières applicables aux constructions existantes, afin d'éviter leur dégradation dans le cadre d'opérations de réhabilitation. Proscrire les couleurs et les types de tuiles ou d'huisseries discordantes avec l'identité de la commune. Admettre les toitures en bac acier. Imposer la réalisation de toitures présentant une pente assez faible, en cohérence avec les constructions traditionnelles, et réserver la possibilité de toitures mono-pentes aux annexes de faible hauteur. Imposer la réalisation de toitures comportant au moins deux pentes présentant une pente assez faible, en cohérence avec les constructions traditionnelles. Réserver la possibilité de toitures mono-pentes aux annexes de faible hauteur. Intégrer au règlement des principes de composition bioclimatiques, Limiter la hauteur maximale des clôtures afin de garantir la qualité des paysages urbains et

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	• *soit d'une haie végétale composée d'essences locales,* • *soit d'un simple grillage de couleur sombre doublé d'une haie végétale composée d'essences locales,* *2 - La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.* *3 – Dans tous les cas les coffrets techniques devront être intégrés à la clôture.*	moduler la hauteur des clôtures en fonction du type d'ouvrage réalisé. Interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public. Admettre les clôtures végétales en limite d'emprise publique, afin de favoriser l'épanouissement de la biodiversité. Admettre une diversité de types de clôtures en limite séparative.
Article 6	*1 - Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et planté d'essences végétales locales.* *2 – En secteur UC2 uniquement, au moins 50% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservés en plein terre sans surplomb (hors stationnement) et plantés d'essences végétales locales.* *3 - Pour les opérations d'ensemble de plus de 1000 m² de surface de plancher destinée à l'habitation créée ou réalisable dans le cas des lotissements, il sera aménagé un espace collectif planté et équipé d'un seul tenant. Cet espace, affecté en aire de jeux, de sports ou de loisirs, devra être en adéquation avec l'importance du programme au sein duquel il s'inscrit. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10 % de celle du terrain aménagé.*	Maintenir une présence végétale significative au sein de la zone. Imposer le maintien de surfaces perméables et la création d'espaces verts sur les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement. Conserver l'ambiance végétale marquée du quartier Rebard.
Article 7	*1 – Les parcs de stationnement non couverts sont autorisés sous condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.* *2 – Les parcs de stationnement couverts sont autorisés sous réserve que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant.* *3 – En fonction de la destination des constructions, il sera obligatoire de prévoir, au sein de l'assiette du projet, à minima :* • *une place de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation ;* • *une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ;* • *une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces et d'activités de services;* • *une place de stationnement par tranche de 100 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'entrepôts* • *Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement sera défini en fonction de la nature du projet.* *En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à :* • *réaliser sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;*	Eviter la constitution d'îlots de chaleurs à l'occasion de l'aménagement d'espaces de stationnement, en imposant notamment leur plantation. Prévoir un nombre de places de stationnement suffisant, au regard des habitudes des résidents et des besoins associés aux différentes activités admissibles dans la zone. Prévoir de la souplesse pour la réalisation des places de stationnement, suite à la suppression de la participation pour non

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	• *produire un contrat de location de place de stationnement à au moins 300 mètres du terrain concerné par l'opération ;* *4 – Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet* *5 – Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.*	réalisation d'aires de stationnement. Fixer des obligations en matière de stationnement pour les vélos et les véhicules électriques, dans le cadre des opérations de construction à usage d'habitation.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

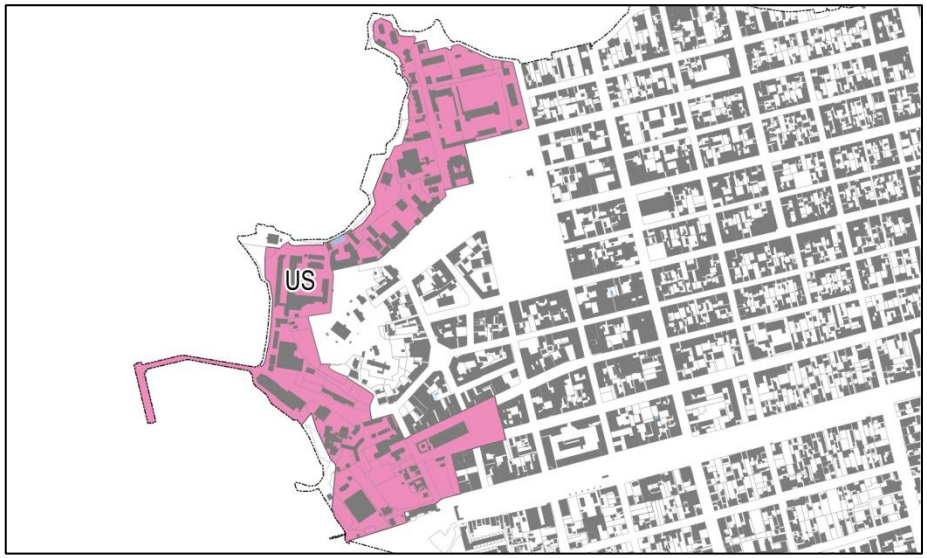
1.3.2.2.4. Dispositions applicables en zone US

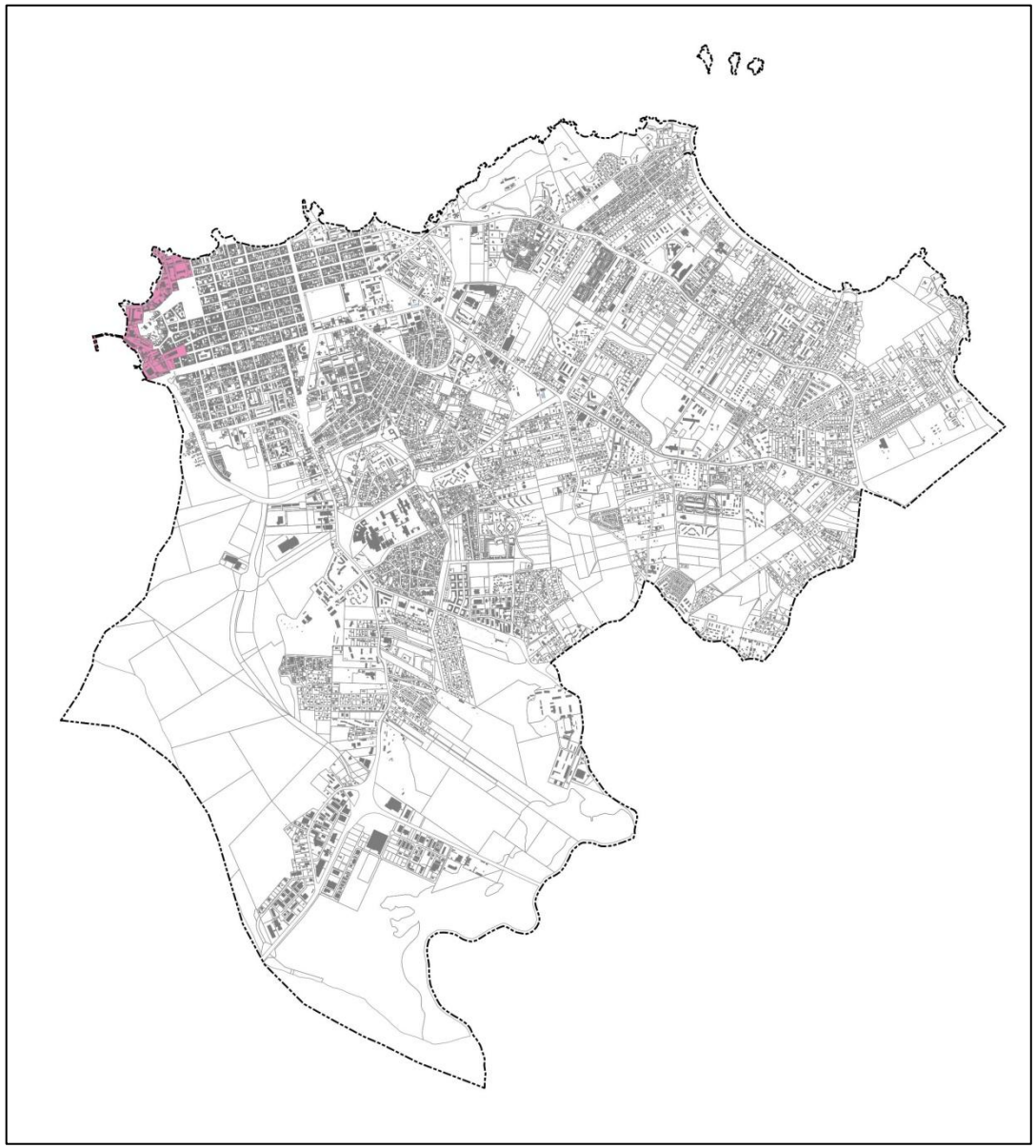
La zone US correspond aux zones de renouvellement urbain, dédiée à des usages spécifiques. Elle comprend un secteur de renouvellement urbain à vocation mixte et concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En raison de la présence de monument historiques classés et inscrits et de leur périmètre de protection, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

La zone US est concernée par le risque inondation et le risque érosion du littoral. Toutes constructions ou installations devront respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur

Projet de PLU 2018		
Nom de la zone	*Surface*	*Potentiel constructible*
Zone US	15,8	0





Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
Article 1	*Sont interdites :* • *Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.* • *Les constructions à usage de commerce de gros.* • *Les constructions destinées à l'industrie.*	Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations en raison des nuisances associées à certaines activités.
Article 2	***1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions :*** *1 – Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.* *2 - Les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à une activité existante.* ***2/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions :*** *Sont interdits :* • *Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.* • *Le dépôt de véhicules hors d'usage.* • *Le stationnement de caravanes isolées.* • *Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…).* • ***3/ Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions :*** *1 - Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la règlementation en vigueur.* *2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations et qu'elles respectent les règles du PPR* *3 – Au sein du périmètre de l'OAP inscrit sur le règlement graphique, les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et sous réserve d'être intégrées à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.* 4 - Toutes les constructions admises dans la zone sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes avec les règles des PPR en vigueur.	Maitriser les possibilités d'implantation d'activités artisanales et d'entrepôts en zone urbaine, en réduisant les risques de nuisances. Limiter l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs à des secteurs précis. Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptible de générer un risque ou des nuisances importantes. Imposer le respect des OAP, opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme selon un rapport de compatibilité Prendre en compte les PPR en vigueur
Article 3	***1/ Mixité sociale :*** *Sans objet.*	Privilégier les OAP pour la fixation de principes tendant à la satisfaction des objectifs de mixité, promus par le code de l'urbanisme.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	2/ Mixité fonctionnelle : *Sans objet.*	
Article 4	***1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :*** *L'implantation des constructions s'effectue à l'alignement de la rue. A chaque fois que la restitution de l'alignement du bâti sur rue ne sera pas possible, il conviendra d'y substituer un mur de clôture dans le même alignement, ce mur pouvant être complété par un accompagnement végétal.* ***2/ Implantation par rapport aux limites séparatives :*** *Les nouvelles constructions dont la parcelle a une largeur sur rue égale ou supérieure à 10 mètres doivent comporter un corridor de 1,20 mètre minimum de large.* ***3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :*** *1 – Les constructions pourront s'implanter :* • *Soit en étant accolées les unes aux autres* • *Soit à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 4 mètres* *2 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* ***4/ Emprise au sol :*** *Sans objet.* ***5/ Hauteur :*** *1 - Les nouvelles constructions et les surélévations doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit et 18 mètres au faitage.* *2 – La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au faitage.* *3 – Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application des règles ci-dessus peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.*	Prendre en compte l'organisation urbaine traditionnelle de ce quartier Faciliter la ventilation naturelle des cœurs d'îlots. Fixer des règles adaptées afin de favoriser la ventilation et un ensoleillement minimum des constructions implantées sur une même parcelle. Permettre l'implantation de constructions dont les hauteurs respecteront la morphologie urbaine actuelle de la zone, n'excédant pas 18 mètres. Plafonner la hauteur des annexes afin d'éviter le dévoiement de la notion.
Article 5	***1/ Aspects des constructions :*** *1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.*	Encadrer l'espace extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions peu harmonieuses ou déconnectées de

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés. *3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et volume bâti.* *4 – Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de façades, de percements, d'huisseries et de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* *Façades* *La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes des pigments naturels rencontrés dans le site.* *Percements* *Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.* *Huisseries* *Les couleurs criardes et réfléchissantes sont proscrites.* *Toitures* *1 – Les matériaux de couverture sont utilisés dans leur teinte naturelle (exemple : rouge brique pour la tuile, gris pour la tôle, …). Toute couleur non liée à la teinte naturelle du matériau utilisé est interdite.* *2 - Les châssis de toit, s'il y a lieu, devront être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition des façades.* *3 – Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.* *4 – La pente des toitures ne devra pas excéder 45 degrés ou 100%.* *5 – Le traitement de la couverture doit respecter le caractère architectural de l'édifice :* • *l'architecture contemporaine de caractère moderniste en toiture terrasse,* • *l'architecture traditionnelle avec toiture à pente à 45° maximum.* *6 – Les auvents doivent respecter le matériau de couverture et le caractère de l'édifice*	l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage. Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées. Dissimuler les dispositifs techniques susceptibles d'altérer la qualité architecturale des constructions. Interdire les couleurs de façade présentant un aspect divergent de celui des constructions existantes. Prévoir des règles particulières applicables aux constructions existantes, afin d'éviter leur dégradation dans le cadre d'opérations de réhabilitation. Proscrire les couleurs et les types de tuiles ou d'huisseries discordantes avec l'identité de la commune. Réserver la possibilité de toitures mono-pentes aux extensions et aux annexes de faible hauteur. Imposer la réalisation de toitures en cohérence avec les constructions traditionnelles, et réserver la possibilité de toitures mono-pentes aux annexes de faible hauteur. Imposer un choix dans le traitement des toitures en cohérence avec le parti pris général retenu pour la conception de l'ensemble de la construction.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	2/ Performance énergétique : *1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.* *2 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée soit limitée.* *3 –Les constructions et leurs aménagements doivent permettre d'assurer une ventilation naturelle des cœurs d'îlot.* *4 – Dans le cadre d'opération d'ensemble ou de permis groupé, une attention particulière devra être porté sur la ventilation naturelle du quartier. Les axes de composition du quartier devront tenir compte des vents dominants et alizés.* ***3/ Clôtures :*** *1 - En limite d'emprise publique, la clôture se composera d'un mur bahut maçonné d'une hauteur maximale de 1,2 mètre surmonté d'un dispositif à clairevoie. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.* *2 - En limites séparatives et sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.*	Intégrer au règlement des principes de composition bioclimatiques, Limiter la hauteur maximale des clôtures afin de garantir la qualité des paysages urbains et moduler la hauteur des clôtures en fonction du type d'ouvrage réalisé. Interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public. Admettre une diversité de types de clôtures en limite séparative
Article 6	*Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservés en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et plantés d'essences végétales locales.*	Maintenir une présence végétale significative au sein de la zone.
Article 7	*Non réglementé*	Faciliter les opérations de renouvellement urbain et prendre en compte le haut niveau de desserte par les transports collectifs dans ce secteur dense de la ville, en n'imposant pas la création de places de stationnement automobile.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

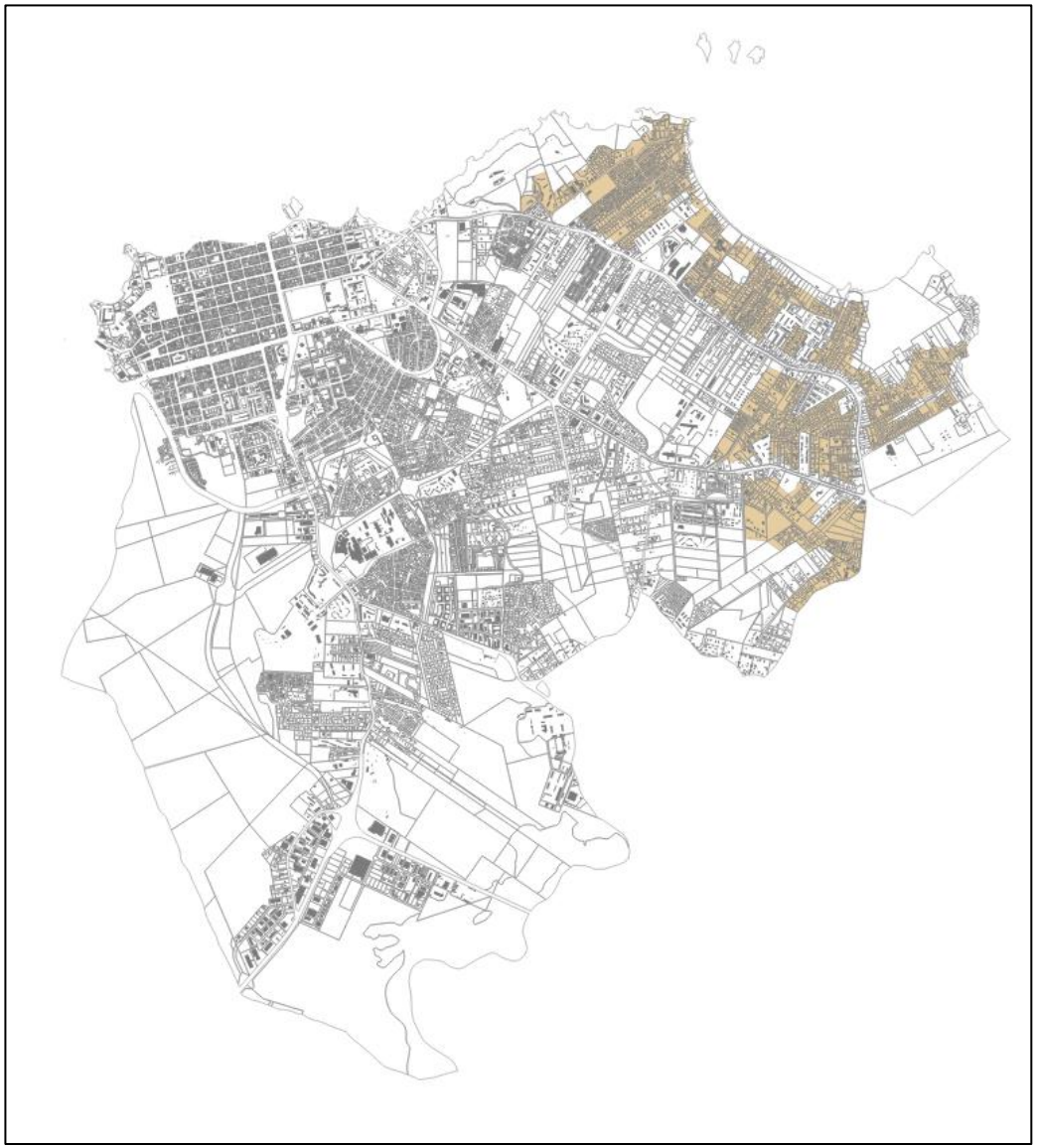
1.3.2.2.5. Dispositions applicables en zone UD

La zone UD correspond aux extensions urbaines périphériques, situées à l'Est du territoire communal, composée d'un tissu urbain majoritairement résidentiel sous la forme d'habitat pavillonnaire.

En raison de la présence de monument historiques classés et inscrits et de leur périmètre de protection, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

La zone UD est concernée par le risque inondation, le risque érosion du littoral et le risque mouvement de terrain. Toutes constructions ou installations devront respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur

Projet de PLU 2018		
Nom de la zone	*Surface*	*Potentiel constructible*
Zone UD	201.2	15.22



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
Article 1	*Sont interdites :* • *Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.* • *Les constructions à usage de commerce de gros.* • *Les constructions destinées à l'industrie.* • *Les entrepôts.*	Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations en raison des nuisances associées à certaines activités. Interdire les entrepôts, en cohérence avec la caractère essentiellement résidentiel de la zone.
Article 2	***1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions :*** *Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.* ***2/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions :*** *Sont interdits :* • *Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.* • *Le dépôt de véhicules hors d'usage.* • *Le stationnement de caravanes isolées.* • *Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…).* ***3/ Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions :*** *1 - Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la règlementation en vigueur.* *2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations et qu'elles respectent les règles du PPR* *3 - Toutes les constructions admises dans la zone sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes avec les règles des PPR en vigueur.*	Maitriser les possibilités d'implantation d'activités artisanales et d'entrepôts en zone urbaine, en réduisant les risques de nuisances. Limiter l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs à des secteurs précis. Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptible de générer un risque ou des nuisances importantes. Prendre en compte les PPR en vigueur
Article 3	***1/ Mixité sociale :*** *Sans objet.* ***2/ Mixité fonctionnelle :*** *Sans objet.*	Prendre en compte la vocation dominante de la zone UD, principalement résidentielle.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
Article 4	***1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :*** *1 – Les constructions devront s'implanter en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique par pour les annexes où l'implantation est libre.* *2 –Les extensions dans la continuité de l'existant sont autorisées.* *3 – En bordure du littoral, les constructions doivent être implantées en respectant les dispositions prévues au titre de l'extension de l'urbanisation dans la bande littorale dite des cinquante pas géométrique, déclinées dans le chapitre individualisé du Schéma d'Aménagement Régional de la Guyane valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer.* *4 - Les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise réservée des canaux.* *5 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* ***2/ Implantation par rapport aux limites séparatives :*** *1 - L'implantation des constructions se fera :* • *soit en limite séparative* • *soit en retrait de la limite séparative, de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.* *2 - Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* ***3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :*** *1 – Les constructions pourront s'implanter :* • *Soit en étant accolées les unes aux autres* • *Soit à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 4 mètres* *2 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.*	Interdire l'alignement ainsi que l'implantation de constructions principales à proximité immédiate des voies, afin de préserver l'ambiance pavillonnaire du site. Admettre des implantations dans une bande de 0 à 3 m depuis l'alignement en cas d'extension ou d'annexes, compte tenu de l'impact réduit de telles constructions sur les paysages urbains. Edicter des dispositions conformes à la loi littoral, déclinées localement dans le SMVM. Permettre une diversité des modes d'implantation par rapport aux limites séparatives, en optant pour des règles proches de celles prévues par le règlement national d'urbanisme. La règle tient ainsi compte de la grande diversité des types de constructions présents dans la zone. Prendre en compte l'ensoleillement et la ventilation naturelle du site Grâce à l'absence de règles d'emprise au sol ou en matière d'implantation des constructions sur une même parcelle, favoriser la densification des tissus bâtis, dans une logique de limitation de la consommation d'espaces.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	4/ Emprise au sol : *L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la surface du terrain.* ***5/ Hauteur :*** *1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder un étage et une hauteur maximale de 7 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit et 13 mètres au faitage.* *2 - La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au faitage.* *3 - Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application des règles ci-dessus peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.*	Favoriser la densification des tissus bâtis, dans une logique de limitation de la consommation d'espaces. Permettre l'implantation de constructions dont les hauteurs respecteront la morphologie pavillonnaire de la zone, n'excédant pas 13 mètres. Plafonner la hauteur des annexes afin d'éviter le dévoiement de la notion.
Article 5	***1/ Aspects des constructions :*** *1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.* *2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.* *3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et volume bâti.* *4 – Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de façades, de percements, d'huisseries et de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* *Façades* *La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes des pigments naturels rencontrés dans le site.* *Percements* *Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.* *Huisseries* *Les couleurs criardes et réfléchissantes sont proscrites.*	Encadrer l'espace extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage. Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées. Dissimuler les dispositifs techniques susceptibles d'altérer la qualité architecturale des constructions. Interdire les couleurs de façade présentant un aspect divergent de celui des constructions existantes. Prévoir des règles particulières applicables aux constructions existantes, afin d'éviter leur dégradation dans le cadre d'opérations de réhabilitation. Proscrire les couleurs et les huisseries discordantes avec l'identité de la commune. Imposer la réalisation de toitures comportant au moins deux pentes présentant une pente

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	Toitures *1 – Les matériaux de couverture sont utilisés dans leur teinte naturelle (exemple : rouge brique pour la tuile, gris pour la tôle, …). Toute couleur non liée à la teinte naturelle du matériau utilisé est interdite.* *2 - Les châssis de toit, s'il y a lieu, devront être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition des façades.* *3 – Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.* *4 – La pente des toitures ne devra pas excéder 45 degrés ou 100%.* *5 – Le traitement de la couverture doit respecter le caractère architectural de l'édifice :* • *L'architecture contemporaine de caractère moderniste en toiture terrasse,* • *L'architecture traditionnelle avec toiture a pente à 40° maximum.* *6 – Les auvents doivent respecter le matériau de couverture et le caractère de l'édifice.* ***2/ Performance énergétique :*** 1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation. 2 –Les constructions et leurs aménagements doivent permettre d'assurer une ventilation naturelle des cœurs d'îlot ou parcelle. 3 – Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de permis groupés, une attention particulière devra être portée sur la ventilation naturelle du quartier. Les axes de composition du quartier devront tenir compte des vents dominants et alizés. ***3/ Clôtures :*** *1 - En façade sur rue, les clôtures seront constituées :* • *soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'un dispositif à clairevoie* • *soit d'une haie végétale composée d'essences locales ;* • *soit d'un simple grillage de couleur sombre doublé d'une haie végétale composée d'essences locales.* *2 - La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.*	assez faible, en cohérence avec les constructions traditionnelles. Réserver la possibilité de toitures mono-pentes aux annexes de faible hauteur. Imposer la réalisation de toitures en cohérence avec les constructions traditionnelles, et réserver la possibilité de toitures mono-pentes aux annexes de faible hauteur. Imposer un choix dans le traitement des toitures en cohérence avec le parti pris général retenu pour la conception de l'ensemble de la construction. Intégrer au règlement des principes de composition bioclimatiques, Limiter la hauteur maximale des clôtures afin de garantir la qualité des paysages urbains et moduler la hauteur des clôtures en fonction du type d'ouvrage réalisé. Interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public. Admettre les clôtures végétales en limite d'emprise publique, afin de favoriser l'épanouissement de la biodiversité. Admettre une diversité de types de clôtures en limite séparative.
Article 6	1 - Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et plantés d'essences végétales locales.	Maintenir une présence végétale significative au sein de la zone.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

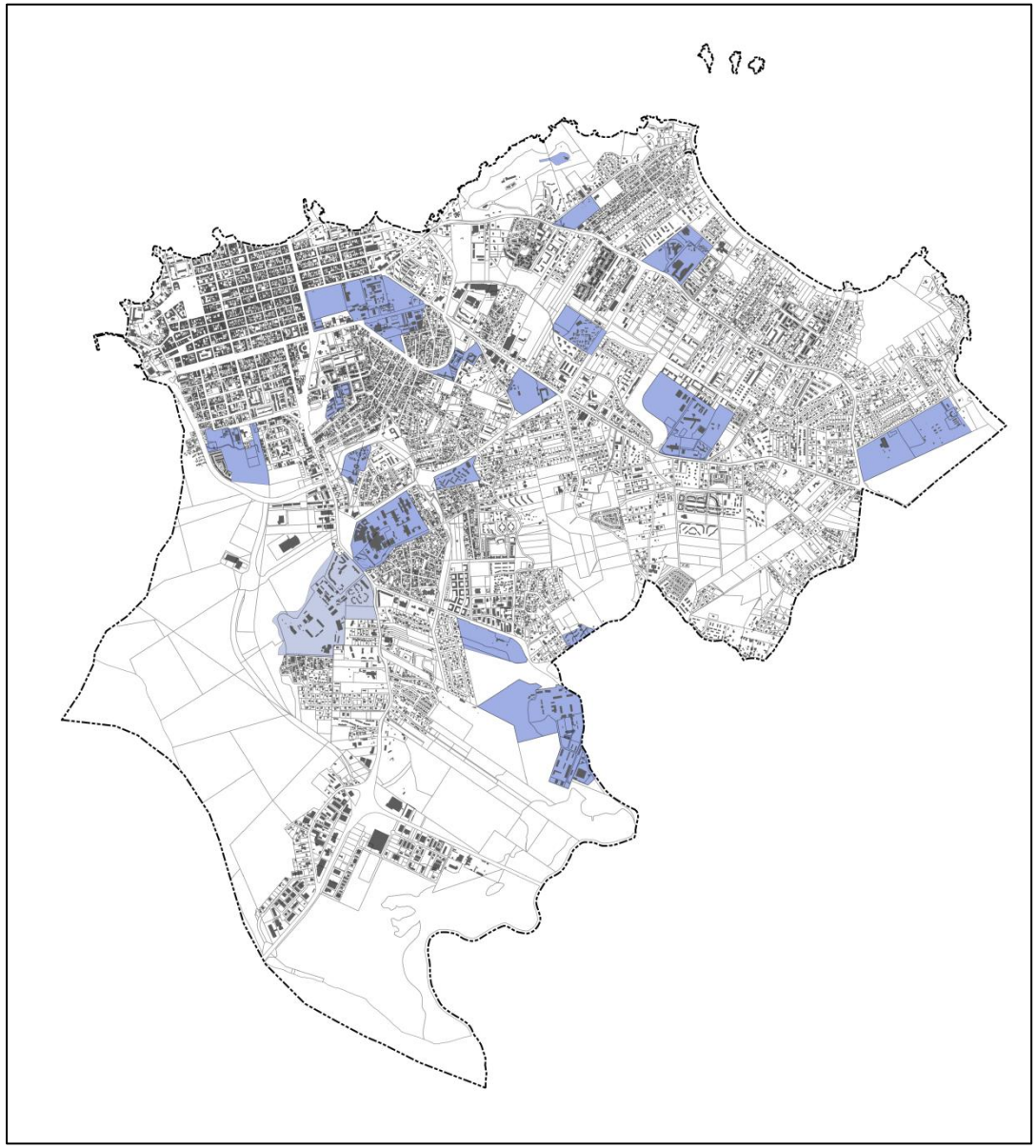
ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	2 - Pour les opérations d'ensemble de plus de 1000 m² de surface de plancher destinée à l'habitation créée ou réalisable dans le cas des lotissements, il sera aménagé un espace collectif planté et équipé d'un seul tenant. Cet espace, affecté en aire de jeux, de sports ou de loisirs, devra être en adéquation avec l'importance du programme au sein duquel il s'inscrit. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10 % de celle du terrain aménagé.	Imposer le maintien de surfaces perméables et la création d'espaces verts sur les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement.
Article 7	*1 – Les parcs de stationnement non couverts sont autorisés sous condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.* *2 – Les parcs de stationnement couverts sont autorisés sous réserve que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant.* *3 – En fonction de la destination des constructions, il sera obligatoire de prévoir, au sein de l'assiette du projet, à minima :* • *une place de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation ;* • *une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ;* • *une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces et d'activités de services;* • *une place de stationnement par tranche de 100 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'entrepôts* • *Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement sera défini en fonction de la nature du projet.* *En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à :* • *réaliser sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;* • *produire un contrat de location de place de stationnement à au moins 300 mètres du terrain concerné par l'opération ;* *4 – Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet* *5 – Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.*	Eviter la constitution d'îlots de chaleurs à l'occasion de l'aménagement d'espaces de stationnement, en imposant notamment leur plantation. Prévoir un nombre de places de stationnement suffisant, au regard des habitudes des résidents et des besoins associés aux différentes activités admissibles dans la zone. Prévoir de la souplesse pour la réalisation des places de stationnement, suite à la suppression de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement. Fixer des obligations en matière de stationnement pour les vélos et les véhicules électriques, dans le cadre des opérations de construction à usage d'habitation.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.3.2.2.6. Dispositions applicables en zone UE

La zone UE correspond à des espaces urbains réservés aux équipements publics et installations d'intérêt collectif. Elle comprend un secteur UEm dédié aux installations militaires. L'objectif du classement en zone UE est d'accueillir les équipements collectifs et de services : administratifs, éducatifs, socio-culturels, sportifs, etc. bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées. Elle recouvre donc de nombreux sites sur la commune.

Projet de PLU 2018		
Nom de la zone	*Surface*	*Potentiel constructible*
Zone UE	180,6	26,9
Secteur UEm	32,4	0



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
Article 1	*Sont interdites dans l'ensemble de la zone :* • *Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UE-2.* • *Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.* • *Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail.* • *Les constructions destinées à l'industrie.* • *Les entrepôts.*	N'admettre que les constructions nécessaires au fonctionnement des secteurs destinés aux équipements publics ou d'intérêt collectif, afin de permettre leur gestion et leur évolution ainsi que l'implantation de nouvelles constructions en lien avec la vocation de la zone.
Article 2	***1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions :*** *1 - Les constructions à usage d'habitation sont autorisées uniquement si elles sont liées et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics et sous réserve d'être intégrées au volume du bâtiment à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.* *2 - L'extension des constructions existantes régulièrement édifiées sur la zone est autorisée, sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone.* ***2/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions :*** Sont interdits : • Les terrains de camping et de stationnement de caravanes. • Le dépôt de véhicules hors d'usage. • Le stationnement de caravanes isolées. • Les châssis et tunnels bâchés sauf dans le secteur Uem. • Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…) sauf dans le secteur Uem. ***3/ Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions :*** 1 - Toutes les constructions admises dans la zone sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes avec les règles des PPR en vigueur.	Limiter l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs à des secteurs précis. Permettre la réalisation de certains aménagements au sein du secteur Uem en relation avec la vocation militaire du site Prendre en compte les PPR en vigueur
Article 3	***1/ Mixité sociale :*** *Sans objet.* ***2/ Mixité fonctionnelle :*** *Sans objet.*	Prendre en compte la vocation dominante de la zone UE, vouée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
Article 4	***1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :*** *Sans objet.* ***2/ Implantation par rapport aux limites séparatives :*** *1 – L'implantation des constructions se fera :* • *soit en limite séparative* • *soit en retrait de la limite séparative, de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.* ***3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :*** *Sans objet.* ***4/ Emprise au sol :*** *Sans objet.* ***5/ Hauteur :*** *1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder 4 niveaux et une hauteur maximale de 13 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit et 19 mètres au faitage.*	Faciliter les opérations de construction d'équipements publics, en libérant les possibilités d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux autres constructions existantes sur une même parcelle. Permettre une diversité des modes d'implantation par rapport aux limites séparatives, en optant pour des règles proches de celles prévues par le règlement national d'urbanisme. La règle tient ainsi compte de la grande diversité des types de constructions présents dans la zone. Grâce à l'absence de règles d'emprise au sol ou en matière d'implantation des constructions sur une même parcelle, favoriser la densification des tissus bâtis, dans une logique de limitation de la consommation d'espaces. Permettre l'implantation de constructions dont les hauteurs respecteront la morphologie de la zone, n'excédant pas 19 mètres.
Article 5	***1/ Aspects des constructions :*** *1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.* *2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.* *3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et volume bâti.* *4 – Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de façades et de*	Encadrer l'espace extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions préjudiciables à la qualité du paysage. Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées. Dissimuler les dispositifs techniques susceptibles d'altérer la qualité architecturale des constructions. Interdire les couleurs de façade présentant un

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. *Façades* *La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes des pigments naturels rencontrés dans le site.* *Toitures* *1 – Les matériaux de couverture sont utilisés dans leur teinte naturelle (exemple : rouge brique pour la tuile, gris pour la tôle, …). Toute couleur non liée à la teinte naturelle du matériau utilisé est interdite.* *2 - Les châssis de toit, s'il y a lieu, devront être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition des façades.* *3 – La pente des toitures ne devra pas excéder 45 degrés.* *4 – Le traitement de la couverture doit respecter le caractère architectural de l'édifice :* • *L'architecture contemporaine de caractère moderniste en toiture terrasse,* • *L'architecture traditionnelle avec toiture à pente à 45° maximum.* *5 – Une configuration différente pourra être admise en cas de construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.* ***2/ Performance énergétique :*** *1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.* *2 –Les constructions et leurs aménagements doivent permettre d'assurer une ventilation naturelle des cœurs d'îlot ou parcelle.* ***3/ Clôtures :*** *1 - En façade sur rue, les clôtures seront constituées :* • *soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté d'un dispositif à clairevoie* • *soit d'une haie végétale composée d'essences locales ;* • *soit d'un simple grillage de couleur sombre doublé d'une haie végétale composée d'essences locales.* *2 - La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres maximum, sauf en secteur UEm.*	aspect divergent de celui des constructions existantes. Admettre les toitures en bac acier. Réserver la possibilité de toitures mono-pentes aux annexes de faible hauteur. Imposer la réalisation de toitures présentant une pente assez faible, en cohérence avec les constructions traditionnelles, et réserver la possibilité de toitures mono-pentes aux annexes de faible hauteur. Imposer un choix dans le traitement des toitures en cohérence avec le parti pris général retenu pour la conception de l'ensemble de la construction. Intégrer au règlement des principes de composition bioclimatiques, Limiter la hauteur maximale des clôtures afin de garantir la qualité des paysages urbains, sans contraindre néanmoins les possibilités offertes pour les installations militaires. Interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public. Admettre les clôtures végétales en limite d'emprise publique, afin de favoriser l'épanouissement de la biodiversité. Admettre une diversité de types de clôtures en limite séparative.
Article 6	*Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservés en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et plantés d'essences végétales locales.*	Maintenir une présence végétale significative au sein de la zone.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
Article 7	*Sans objet.*	Faciliter les opérations de construction d'équipements publics, en n'imposant pas la création de places de stationnement automobile.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

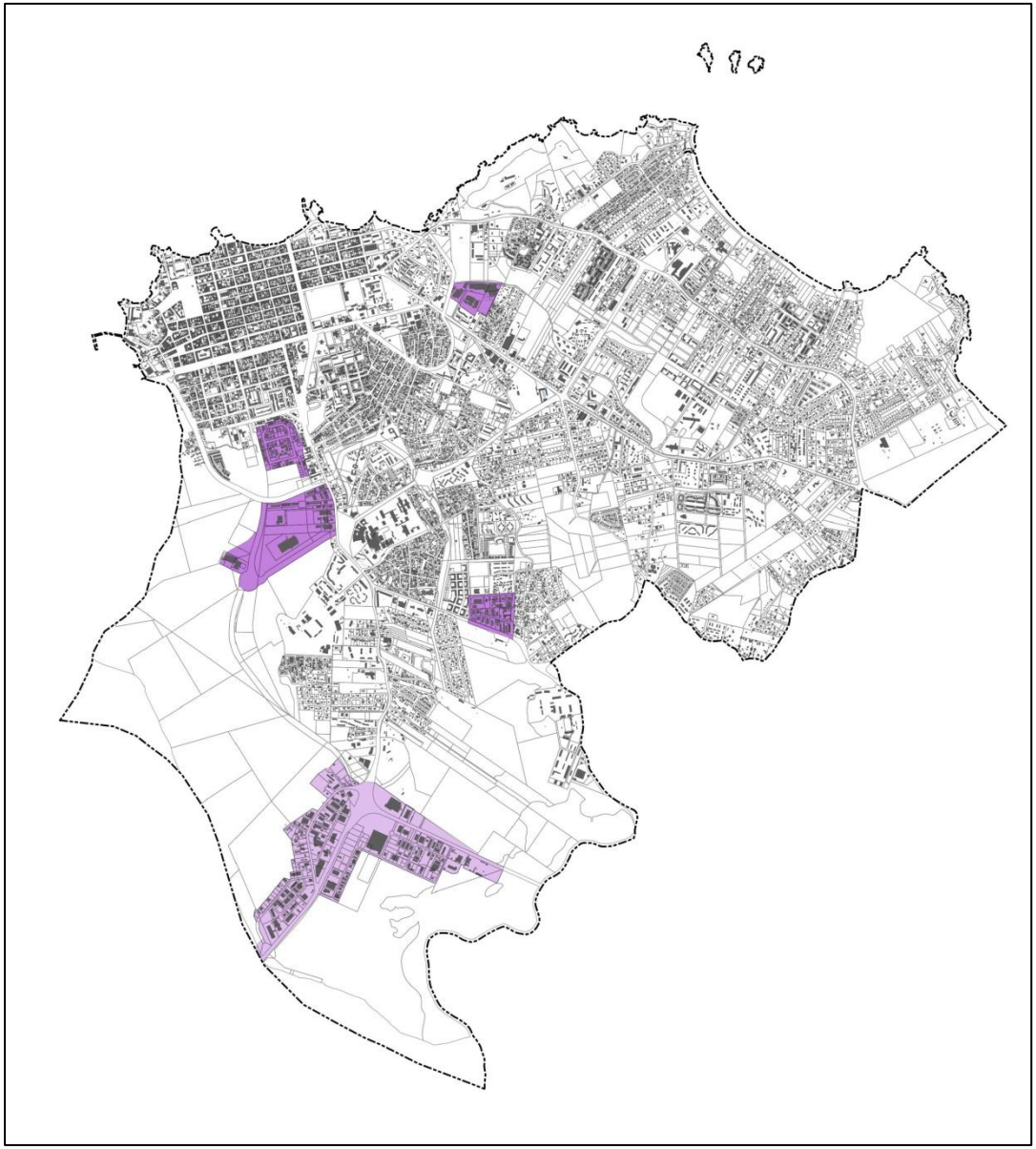
1.3.2.2.7. Dispositions applicables en zone UX

La zone UX correspond aux espaces à vocation économique de la commune de Cayenne.

Cette zone urbaine est prévue pour accompagner l'évolution des principaux secteurs d'activités économiques, s'agissant de filières industrielles, artisanales ou commerciales. Les commerces de proximité, insérés au cœur des espaces urbanisés, ne sont pas identifiés au travers de ce zonage spécifique, dans la mesure où ceux-ci sont admis sans restriction particulière sein des zones à vocations principalement résidentielle.

La désignation de zones UX spécifiques vise en particulier à permettre l'évolution d'activités industrielles et artisanales d'importance déjà présentes sur le territoire. En effet, dès lors qu'elles génèrent des nuisances, ces destinations de construction ne sont pas admises en zone UA, UB, UC, UD ou US compte tenu de la gêne qu'induiraient pour les riverains l'implantation de telles activités. La désignation de zones UX vise également à éviter la construction d'habitations sur les unités foncières occupées par des activités industrielles, à l'exception de celles nécessaires au gardiennage et au fonctionnement desdites activités, afin de limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques en question.

Projet de PLU 2018		
Nom de la zone	*Surface*	*Potentiel constructible*
Zone UX	136.0	6.0



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
Article 1	*Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.*	N'admettre que les constructions nécessaires au fonctionnement de la zone destinée aux constructions et installations d'activités commerciales, artisanales et industrielles, afin de permettre leur gestion et leur évolution ainsi que l'implantation de nouvelles constructions en lien avec la vocation de la zone.
Article 2	***1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions :*** *Les constructions à usage d'habitation sont autorisées uniquement si elles respectent les conditions suivantes :* • *être lies et nécessaire aux activités présentes sur la zone ;* • *être liées à des fonctions de gardiennage ;* • *être intégrées dans le volume des bâtiments d'activité ;* • *être limitées à un seul logement par activité, sauf contrainte de gardiennage particulière.* ***2/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions :*** *Sont interdits :* • *Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.* • *Le stationnement de caravanes isolées.* ***3/ Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions :*** *1 - Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la règlementation en vigueur.* *2 - L'aménagement des aires de stockages et de dépôt de matériaux doit être réalisé en arrière des constructions par rapport à la voie publique ou la limite d'emprise qui s'y substitue. En cas d'impossibilité technique justifiée, les aires de stockages et de dépôt pourront être réalisées à l'avant des constructions par rapport à la voie publique ou la limite d'emprise qui s'y substitue, sous réserve d'être aménagées de façon qualitative : être intégrées dans des dispositifs paysagers et d'être dissimulées par des plantations.* *3 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.* 4 - Toutes les constructions admises dans la zone sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes avec les règles des PPR en vigueur.	Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que lorsqu'elles sont nécessaires au gardiennage des installations et des équipements. Limiter l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs à des secteurs précis. Limiter l'exposition des secteurs résidentiels proches des zones d'activités aux risques et nuisances. Eviter la dégradation des paysages induite par le dépôt de matériaux. Prendre en compte les PPR en vigueur
Article 3	***1/ Mixité sociale :*** *Sans objet.* ***2/ Mixité fonctionnelle :*** *Sans objet.*	Prendre en compte la vocation dominante de la zone UX, vouée à l'activité économique.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
Article 4	***1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :*** 1 – En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe des routes nationales RN1 et RD23, classée routes à grande circulation. 2 – Dans les espaces urbanisés, les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe des routes nationales RN1 et RD23. 3 – Les constructions devront s'implanter en respectant un recul de minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Pour l'extension des constructions existantes, une implantation différente peut être autorisée, en continuité de l'existant. 4 - Les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise réservée des canaux. 5 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. ***2/ Implantation par rapport aux limites séparatives :*** *1 - Les constructions devront s'implanter en respectant un recul de minimal de 5 mètres par rapport à aux limites séparatives latérales.* *2 - Pour l'extension des constructions existantes, une implantation différente de celle définie ci-dessus peut être autorisée* ***3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :*** *Les constructions devront s'implanter de façon à ce que les constructions non contiguës soient distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres, distance mesurée à l'égout du toit.* ***4/ Emprise au sol :*** *Sans objet.* ***5/ Hauteur :*** *Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 10 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit et 16 mètres au faitage.* *Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application des règles ci-dessus peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.*	Rappeler les obligations de recul imposées au niveau des zones UX proches des routes nationales, en distinguant les secteurs en agglomération et hors agglomération. Privilégier le recul des constructions, afin de permettre l'aménagement de l'accès et de l'entrée des sites d'activités économiques, tout en permettant une implantation différente en cas d'extension ou d'évolution d'un bâtiment existant. Imposer un recul minimum le long des canaux existants ou projetés, afin de faciliter leur aménagement et leur entretien, de limiter l'exposition au risque d'inondation ainsi que les incidences négatives potentielles sur la biodiversité. Imposer une implantation des constructions en discontinuité, afin de tenir compte de la présence d'habitations à proximité de la plupart des sites industriels de la commune. Permettre une implantation différente en cas d'extension des constructions. Permettre l'implantation de constructions dont les hauteurs respecteront la morphologie de la zone, n'excédant pas 16 mètres.
Article 5	***1/ Aspects des constructions :*** *1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.*	Encadrer l'espace extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions préjudiciables à la qualité du paysage.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés. *3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et volume bâti.* *4 - Les volumes des constructions doivent rester simples.* *5 - Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de façades, d'huisseries et de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* *Façades* *1 - Les façades extérieures des constructions devront respecter un principe d'homogénéité. L'usage de matériaux en bois brut non peint, d'acier, et de verre est autorisé. L'usage de bardages métalliques ou d'enduits d'aspect mat et de teinte neutre est autorisé sous condition de respecter le nuancier ci-dessous :* **Gamme claire** RAL 7032 RAL 7001 RAL 7045 RAL 7042 RAL 7036 RAL 7030 RAL 7000 **Gamme sombre** RAL 7046 RAL 7039 RAL 9007 RAL 7033 RAL 7037 RAL 7010 RAL 7012 RAL 7022 RAL 7024 *2 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.* *3 – Pour l'extension des constructions existantes, la couleur du bâtiment existant peut être reprise.* *Huisseries* *Les couleurs criardes et réfléchissantes sont proscrites.*	Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées. Dissimuler les dispositifs techniques susceptibles d'altérer la qualité architecturale des constructions. Eviter l'implantation de constructions aux formes discordantes avec les édifices voisins. Imposer le respect d'un nuancier précis pour les couleurs de façade des constructions nouvelles pour faciliter l'intégration des constructions dans le paysage . Admettre des couleurs différentes en cas d'extension d'un bâtiment existant. Proscrire les couleurs d'huisseries

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
		discordantes avec l'identité de la commune.
	Toitures *1 - Les couleurs et les pentes des toitures des constructions devront être homogènes avec le bâti existant.* *2 - Les toitures devront posséder deux pentes au minimum, de ton neutres et sombres.* *3 - Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.* *4 – La pente des toitures ne devra pas excéder 45 degrés.* ***2/ Performance énergétique :*** *1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.* ***3/ Clôtures :*** *1 - En façade sur rue, les clôtures seront constituées :* • *soit d'une haie végétale composée d'essences locales ;* • *soit d'un simple grillage de couleur sombre doublé éventuellement d'une haie végétale composée d'essences locales.* *2 - En façade sur rue et en limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.*	Hormis en cas de toiture terrasse, imposer la réalisation de toitures en cohérence avec les constructions traditionnelles. Intégrer au règlement des principes de composition bioclimatiques, dans une logique de maitrise des émissions de gaz à effet de serre. Limiter la hauteur maximale des clôtures afin de garantir la qualité des paysages urbains, sans contraindre néanmoins les possibilités offertes pour les installations militaires. Interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public, et notamment les murs pleins. Admettre les clôtures végétales en limite d'emprise publique, afin de favoriser l'épanouissement de la biodiversité. Admettre une diversité de types de clôtures en limite séparative.
Article 6	*Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservés en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et plantés d'essences végétales locales.*	Maintenir une présence végétale significative au sein de la zone.
Article 7	*1 – Le stationnement des véhicules doit être assuré sur le terrain, en dehors des voies et espaces publics, et correspondre aux besoins des activités autorisées au sein de la zone.* *2 – En fonction de la destination des constructions, il sera obligatoire de prévoir, au sein de l'assiette du projet, à minima :* • *une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux, d'industries, et d'activités artisanales ;* • *une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces.*	Prévoir un nombre de places de stationnement suffisant, au regard des besoins associés aux différentes activités admissibles dans la zone.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	• *Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de dépôt lié à l'activité.* *En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à :* • *réaliser sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;* • *produire un contrat de location de place de stationnement à au moins 300 mètres du terrain concerné par l'opération ;* *3 – En fonction de la nature du projet, un nombre de places supplémentaires pourra être exigé.*	Prévoir de la souplesse pour la réalisation des places de stationnement, suite à la suppression de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.3.2.3. Dispositions applicables en zone à urbaniser

L'article R.151-20 du code de l'urbanisme stipule que les «*zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

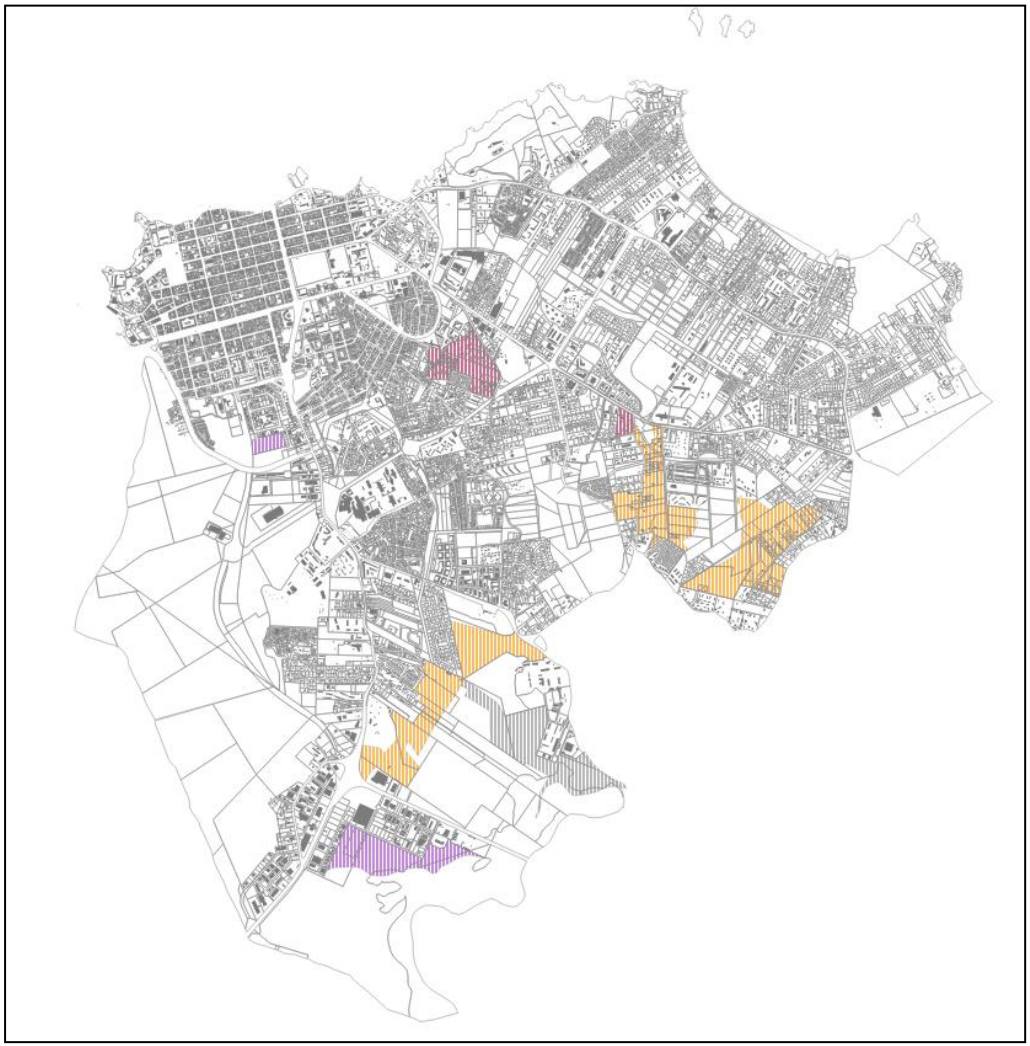
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

L'identification des zones à urbaniser vise à traduire la stratégie d'extension maitrisée de l'urbanisation énoncée dans le PADD. La commune a procédé au classement des seules parcelles dont l'ouverture à l'urbanisation et/ou la réalisation d'acquisitions foncières significatives sont envisagées à l'horizon des 15 années qui suivront l'approbation du PLU.

Dans le cas des zones AU et AUX, les voies publiques et/ou les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate des sites à urbaniser sont d'une capacité suffisante pour desservir les constructions qu'il est prévu d'implanter. Il a donc été choisi de définir les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone dans les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, en cohérence avec les dispositions de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme.

En revanche, dans le cas des zones 2AU, la desserte par les réseaux, voies et équipements n'apparait pas suffisante à l'heure actuelle. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ultérieure du plan local d'urbanisme. La zone 2AU correspond en partie au périmètre OIN sur le site des Maringouins.



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

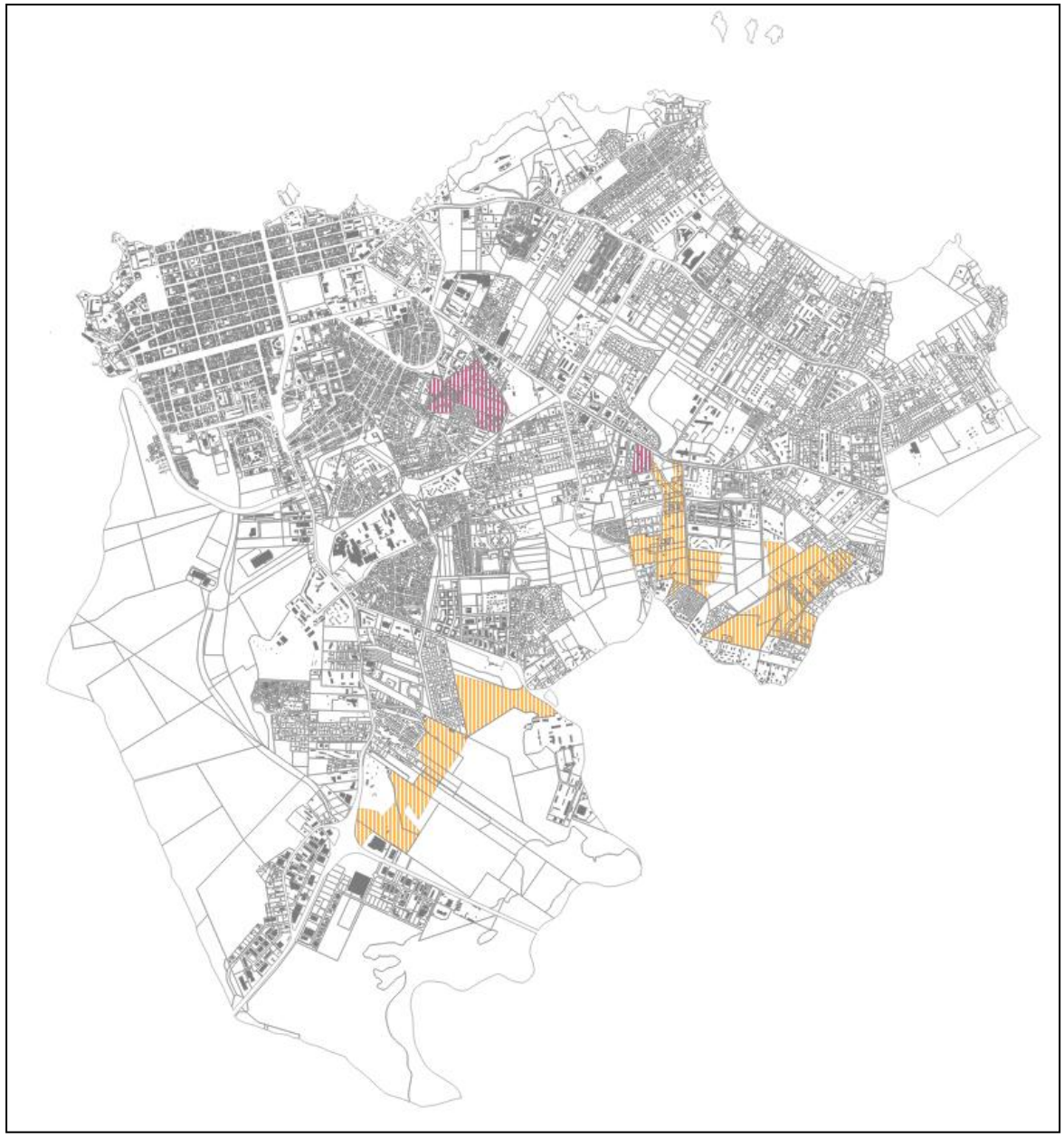
1.3.2.3.1. Dispositions applicables en zone AU

La zone AU correspond aux sites d'extension urbaine destinés à accueillir une mixité des fonctions au sein des futurs quartiers à dominante d'habitat de la ville de Cayenne.

La zone AU comprend un secteur AUru qui correspond à différents espaces concernés par un programme de renouvellement urbain (ANRU). Occupés par un habitat majoritairement spontané, l'aménagement de ces secteurs est conditionné à une opération de renouvellement urbain. La délivrance du permis de construire peut y être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction nouvelle est envisagée

La zone AU est concernée par le risque inondation et le risque mouvement de terrain. Toutes constructions ou installations devront respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur.

Projet de PLU 2018		
Nom de la zone	*Surface*	*Potentiel constructible*
Zone AU	88,3	34
Secteur AUru	15,8	0.6



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
Article 1	*Sont interdites :* • *Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.* • *Les constructions à usage de commerce de gros.* • *Les constructions destinées à l'industrie.* • *Les entrepôts.*	Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations en raison des nuisances associées à certaines activités. Interdire les entrepôts, en cohérence avec la caractère essentiellement résidentiel de la zone.
Article 2	***1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions :*** *1 - Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.* *2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations et qu'elles respectent les règles du PPRI* ***2/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions :*** *Sont interdits :* • *Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.* • *Le dépôt de véhicules hors d'usage.* • *Le stationnement de caravanes isolées.* • Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…). ***3/ Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions :*** 1 - Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la règlementation en vigueur 2 – Les constructions et aménagement sont autorisés sous réserve de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie pour chaque secteur de la zone AU. 3 – L'ouverture à l'urbanisation de ces zones AU est soumise à une ou plusieurs opération d'ensemble. 4 – Au sein du secteur AUru, les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Elles peuvent être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction nouvelle est envisagée. *5 - Toutes les constructions admises dans la zone sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes avec les règles des PPR en vigueur.*	Maitriser les possibilités d'implantation d'activités artisanales en zone urbaine, en réduisant les risques de nuisances. Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptible de générer un risque ou des nuisances importantes. Limiter l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs à des secteurs précis. Encadrer l'aménagement de la zone par des orientations d'aménagement et de programmation. Imposer le recours à des opérations d'aménagement d'ensemble pour procéder à l'urbanisation ou au renouvellement des zones AU et AUru. Prévoir la démolition préalable de l'habitat spontané dans les secteurs AUru avant de mener à bien de nouvelles opérations de construction. Prendre en compte les PPR

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
Article 3	***1/ Mixité sociale :*** *Sans objet.* ***2/ Mixité fonctionnelle :*** *Sans objet.*	Prendre en compte la vocation dominante de la zone AU, principalement résidentielle.
Article 4	***1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :*** *L'implantation des constructions est libre sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.* ***2/ Implantation par rapport aux limites séparatives :*** *1 - L'implantation des constructions se fera :* • *soit en limite séparative dans la mesure où il n'y a pas d'ouvertures sur la parcelle voisine* • *soit en retrait de la limite séparative, de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.* *2 - L'implantation des annexes n'est pas réglementée* *3 - Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* ***3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :*** *1 – Les constructions pourront s'implanter :* • *Soit en étant accolées les unes aux autres* • *Soit à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 4 mètres* *2 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* ***4/ Emprise au sol :*** *L'emprise au sol n'est pas règlementée.* ***5/ Hauteur :*** *1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne devront pas dépasser une hauteur totale de 13 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit et 19m au faitage.*	Faciliter les opérations de construction au sein des secteurs soumis à opérations d'aménagement d'ensemble, en libérant les possibilités d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux autres constructions existantes sur une même parcelle. Permettre une diversité des modes d'implantation par rapport aux limites séparatives, en optant pour des règles proches de celles prévues par le règlement national d'urbanisme. La règle tient ainsi compte de la grande diversité des types de constructions présents dans la zone. Fixer des règles adaptées afin de favoriser un ensoleillement minimum des constructions implantées sur une même parcelle. Grâce à l'absence de règles d'emprise au sol, favoriser la densification des tissus bâtis, dans une logique de limitation de la consommation d'espaces. Permettre l'implantation de constructions dont les hauteurs respecteront la morphologie de la zone, n'excédant pas 19 mètres. Plafonner la hauteur des annexes afin d'éviter le dévoiement de la notion.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	2 - La hauteur des annexes est limitée à 3 m à l'égout du toit et 4,5m au faitage. *3 - Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application des règles ci-dessus peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.*	
Article 5	***1/ Aspects des constructions :*** *1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.* *2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.* *3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et volume bâti.* *4 – Au sein même des opérations d'ensemble, une diversité architecturale devra être recherchée.* *5 – Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de façades et de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* *Façades* *La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes des pigments naturels rencontrés dans le site.* *Toitures* *1 – Les matériaux de couverture sont utilisés dans leur teinte naturelle (exemple : rouge brique pour la tuile, gris pour la tôle, …). Toute couleur non liée à la teinte naturelle du matériau utilisé est interdite.* *2 - Les châssis de toit, s'il y a lieu, devront être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition des façades.* *3 – Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.* *4 – La pente des toitures ne devra pas excéder 45 degrés.* *5 – Le traitement de la couverture doit respecter le caractère architectural de l'édifice :* • *L'architecture contemporaine de caractère moderniste en toiture terrasse,* • *L'architecture traditionnelle avec toiture à pente à 45° maximum.* ***2/ Performance énergétique :*** 1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.	Encadrer l'espace extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions préjudiciables à la qualité du paysage. Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées. Dissimuler les dispositifs techniques susceptibles d'altérer la qualité architecturale des constructions. Admettre une diversité de solutions architecturales, en laissant notamment une place aux solutions innovantes. Interdire les couleurs de façade présentant un aspect divergent de celui des constructions existantes. Proscrire les couleurs et les types de tuiles discordantes avec l'identité de la commune. Imposer la réalisation de toitures en cohérence avec les constructions traditionnelles, et réserver la possibilité de toitures mono-pentes aux annexes de faible hauteur. Imposer un choix dans le traitement des toitures en cohérence avec le parti pris général retenu pour la conception de l'ensemble de la construction. Intégrer au règlement des principes de composition bioclimatiques, dans une logique de maitrise des émissions de gaz à effet de serre.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	2 –Une attention particulière devra être portée sur la ventilation naturelle du quartier. Les axes de composition du quartier devront tenir compte des vents dominants et alizés. ***3/ Clôtures :*** *1 - En façade sur rue, les clôtures seront constituées :* • *soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1.2m surmonté d'un dispositif à clairevoie.* • *soit d'une haie végétale composée d'essences locales ;* • *soit d'un simple grillage de couleur sombre doublé d'une haie végétale composée d'essences locales.* *2 - La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.*	Favoriser le recours aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement en énergie des constructions. Limiter la hauteur maximale des clôtures afin de garantir la qualité des paysages urbains et moduler la hauteur des clôtures en fonction du type d'ouvrage réalisé. Interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public. Admettre les clôtures végétales en limite d'emprise publique, afin de favoriser l'épanouissement de la biodiversité. Admettre une diversité de types de clôtures en limite séparative.
Article 6	*1 - Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservés en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et plantés d'essences végétales locales.* *2 -Un espace vert d'un seul tenant représentant au minimum 10 % de la surface du terrain d'assiette devra être créé. Il devra intégrer à minima une aire de jeux pour les enfants, une installation sportive et des espaces de loisirs et/ou de détente facilitant la mixité intergénérationnelle.*	Maintenir une présence végétale significative au sein de la zone. Imposer le maintien de surfaces perméables et la création d'espaces verts sur les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement. Les espaces aménagés doivent être le support d'usages partagés.
Article 7	*1 – Les parcs de stationnement non couverts sont autorisés sous condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.* *2 – Les parcs de stationnement couverts sont autorisés sous réserve que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant.* *3 – En fonction de la destination des constructions, il sera obligatoire de prévoir, au sein de l'assiette du projet, à minima :* • *une place de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation ;* • *une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ;* • *une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces et d'activités de services;* • *Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement sera défini en fonction de la nature du projet.*	Eviter la constitution d'îlots de chaleurs à l'occasion de l'aménagement d'espaces de stationnement, en imposant notamment leur plantation. Prévoir un nombre de places de stationnement suffisant, au regard des habitudes des résidents et des besoins associés aux différentes activités admissibles dans la zone.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

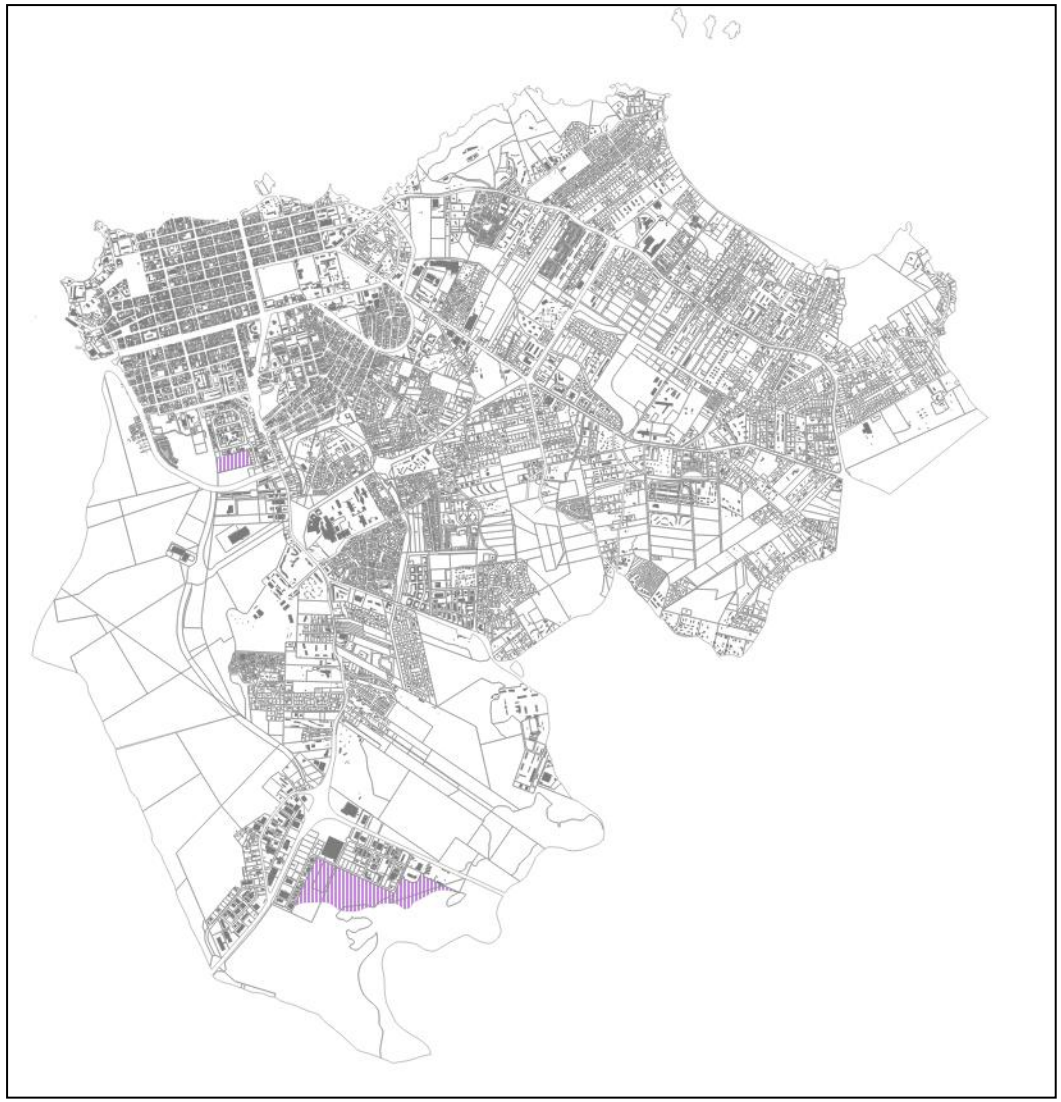
ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à : • réaliser sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ; • produire un contrat de location de place de stationnement à au moins 300 mètres du terrain concerné par l'opération ; 4 – Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet 5 – Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.	Prévoir de la souplesse pour la réalisation des places de stationnement, suite à la suppression de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement. Fixer des obligations en matière de stationnement pour les vélos et les véhicules électriques, dans le cadre des opérations de construction à usage d'habitation.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.3.2.3.2. Dispositions applicables en zone AUX

La zone AUX correspond aux espaces à vocation économique de la commune de Cayenne à développer à court et moyen termes. Elle est réservée exclusivement à l'implantation d'activités artisanales, industrielles et d'entrepôt, de bureaux et de services, ainsi qu'à leurs services annexes.

Projet de PLU 2018		
Nom de la zone	*Surface*	*Potentiel constructible*
Zone AUX	20,4	20.4



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
Article 1	*Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.*	N'admettre que les constructions nécessaires au fonctionnement de la zone destinée aux constructions et installations d'activités commerciales, artisanales et industrielles, afin de permettre leur gestion et leur évolution ainsi que l'implantation de nouvelles constructions en lien avec la vocation de la zone.
Article 2	***1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions :*** *Les constructions à usage d'habitation sont autorisées uniquement si elles respectent les conditions suivantes :* • *être lies et nécessaire aux activités présentes sur la zone ;* • *être liées à des fonctions de gardiennage ;* • *être intégrées dans le volume des bâtiments d'activité ;* • *être limitées à un seul logement par activité, sauf contrainte de gardiennage particulière.* ***2/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions :*** *Sont interdits :* • *Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.* • *Le stationnement de caravanes isolées.* ***3/ Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions :*** *1 - Les installations génératrices de nuisances sonores sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la règlementation en vigueur.* *2 - L'aménagement des aires de stockages et de dépôt de matériaux doit être réalisé en arrière des constructions par rapport à la voie publique ou la limite d'emprise qui s'y substitue. En cas d'impossibilité technique justifiée, les aires de stockages et de dépôt pourront être réalisées à l'avant des constructions par rapport à la voie publique ou la limite d'emprise qui s'y substitue, sous réserve d'être aménagées de façon qualitative : être intégrées dans des dispositifs paysagers et d'être dissimulées par des plantations.* *3 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)sont autorisées, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.* *4 – Les constructions et aménagement sont autorisés sous réserve de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie pour chaque secteur de la zone AUX.* *5 – L'ouverture à l'urbanisation des secteurs de la zone AUX est soumise à la réalisation d'une ou plusieurs opération d'ensemble.* 6 - Toutes les constructions admises dans la zone sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes avec les règles des PPR en vigueur.	Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que lorsqu'elles sont nécessaires au gardiennage des installations et des équipements. Limiter l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs à des secteurs précis. Limiter l'exposition des secteurs résidentiels proches des zones d'activités aux risques et nuisances. Eviter la dégradation des paysages induite par le dépôt de matériaux. Encadrer l'aménagement de la zone par des orientations d'aménagement et de programmation. Imposer le recours à des opérations d'aménagement d'ensemble pour procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Prendre en compte les PPR en vigueur
Article 3	***1/ Mixité sociale :*** *Sans objet.*	Prendre en compte la vocation dominante de la zone AUX, vouée à l'activité économique.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	2/ Mixité fonctionnelle : *Sans objet.*	
Article 4	***1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :*** *1 – Les constructions devront s'implanter en respectant un recul de minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Pour l'extension des constructions existantes, une implantation différente peut être autorisée, en continuité de l'existant.* *2 - Les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise réservée des canaux.* *3 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* ***2/ Implantation par rapport aux limites séparatives :*** *1 - Les constructions devront s'implanter en respectant un recul de minimal de 5 mètres par rapport à aux limites séparatives latérales.* *2 - Pour l'extension des constructions existantes, une implantation différente de celle définie ci-dessus peut être autorisée.* *3 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* ***3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :*** *1 - Les constructions devront s'implanter de façon à ce que les constructions non contiguës soient distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres, distance mesurée à l'égout du toit.* *2 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* ***4/ Emprise au sol :*** *Non réglementé* ***5/ Hauteur :*** *1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 10 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit et 16 mètres au faitage.* *2 - Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application des règles ci-dessus peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.*	Privilégier le recul des constructions, afin de permettre l'aménagement de l'accès et de l'entrée des sites d'activités économiques, tout en permettant une implantation différente en cas d'extension ou d'évolution d'un bâtiment existant. Imposer un recul minimum le long des canaux existants ou projetés, afin de faciliter leur aménagement et leur entretien, de limiter l'exposition au risque d'inondation ainsi que les incidences négatives potentielles sur la biodiversité. Imposer une implantation des constructions en discontinuité, afin de tenir compte de la présence d'habitations à proximité de la plupart des sites industriels de la commune. Permettre une implantation différente en cas d'extension des constructions. Permettre l'implantation de constructions dont la hauteur leur permettra de mieux s'intégrer aux paysages, en n'excédant pas 16 mètres.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
Article 5	***1/ Aspects des constructions :*** *1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.* *2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.* *3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et volume bâti.* *4 - Les volumes des constructions doivent rester simples.* *5 - Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de façades et de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* *Façades* *1 - Les façades extérieures des constructions devront respecter un principe d'homogénéité. L'usage de matériaux en bois brut non peint, d'acier, et de verre est autorisé. L'usage de bardages métalliques ou d'enduits d'aspect mat et de teinte neutre est autorisé sous condition de respecter le nuancier ci-dessous :* **Gamme claire** RAL 7032 RAL 7001 RAL 7045 RAL 7042 RAL 7036 RAL 7030 RAL 7000 **Gamme sombre** RAL 7046 RAL 7039 RAL 9007 RAL 7033 RAL 7037 RAL 7010 RAL 7012 RAL 7022 RAL 7024 *2 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.* *3 – Pour l'extension des constructions existantes, la couleur du bâtiment existant peut être reprise.*	Encadrer l'espace extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions préjudiciables à la qualité du paysage. Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées. Dissimuler les dispositifs techniques susceptibles d'altérer la qualité architecturale des constructions. Eviter l'implantation de constructions aux formes discordantes avec les édifices voisins. Imposer le respect d'un nuancier précis pour les couleurs de façade des constructions nouvelles. Admettre des couleurs différentes en cas d'extension d'un bâtiment existant.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	Toitures *1 - Les couleurs et les pentes des toitures des constructions devront être homogènes avec le bâti existant.* *2 - Les toitures devront posséder deux pentes au minimum, de ton neutres et sombres.* *3 - Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.* *4 – La pente des toitures ne devra pas excéder 45 degrés.* ***2/ Performance énergétique :*** *1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.* *2 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, soit limitée.* ***3/ Clôtures :*** *1 - En façade sur rue, les clôtures seront constituées :* • *soit d'une haie végétale composée d'essences locales ;* • *soit d'un simple grillage de couleur sombre doublé éventuellement d'une haie végétale composée d'essences locales.* *2 - En façade sur rue et en limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.*	Hormis en cas de toiture terrasse, imposer la réalisation de toitures comportant au moins deux pentes, en cohérence avec les constructions traditionnelles. Intégrer au règlement des principes de composition bioclimatiques Limiter la hauteur maximale des clôtures afin de garantir la qualité des paysages urbains, sans contraindre néanmoins les possibilités offertes pour les installations militaires. Interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public, et notamment les murs pleins. Admettre les clôtures végétales en limite d'emprise publique, afin de favoriser l'épanouissement de la biodiversité. Admettre une diversité de types de clôtures en limite séparative.
Article 6	*Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservés en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et plantés d'essences végétales locales.*	Maintenir une présence végétale significative au sein de la zone.
Article 7	1 – Le stationnement des véhicules doit être assuré sur le terrain, en dehors des voies et espaces publics, et correspondre aux besoins des activités autorisées au sein de la zone. 2 – En fonction de la destination des constructions, il sera obligatoire de prévoir, au sein de l'assiette du projet, à minima : • une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux, d'industries, et d'activités artisanales ; • une place de stationnement par tranche de 5 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces. En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à :	Prévoir un nombre de places de stationnement suffisant, au regard des besoins associés aux différentes activités admissibles dans la zone.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

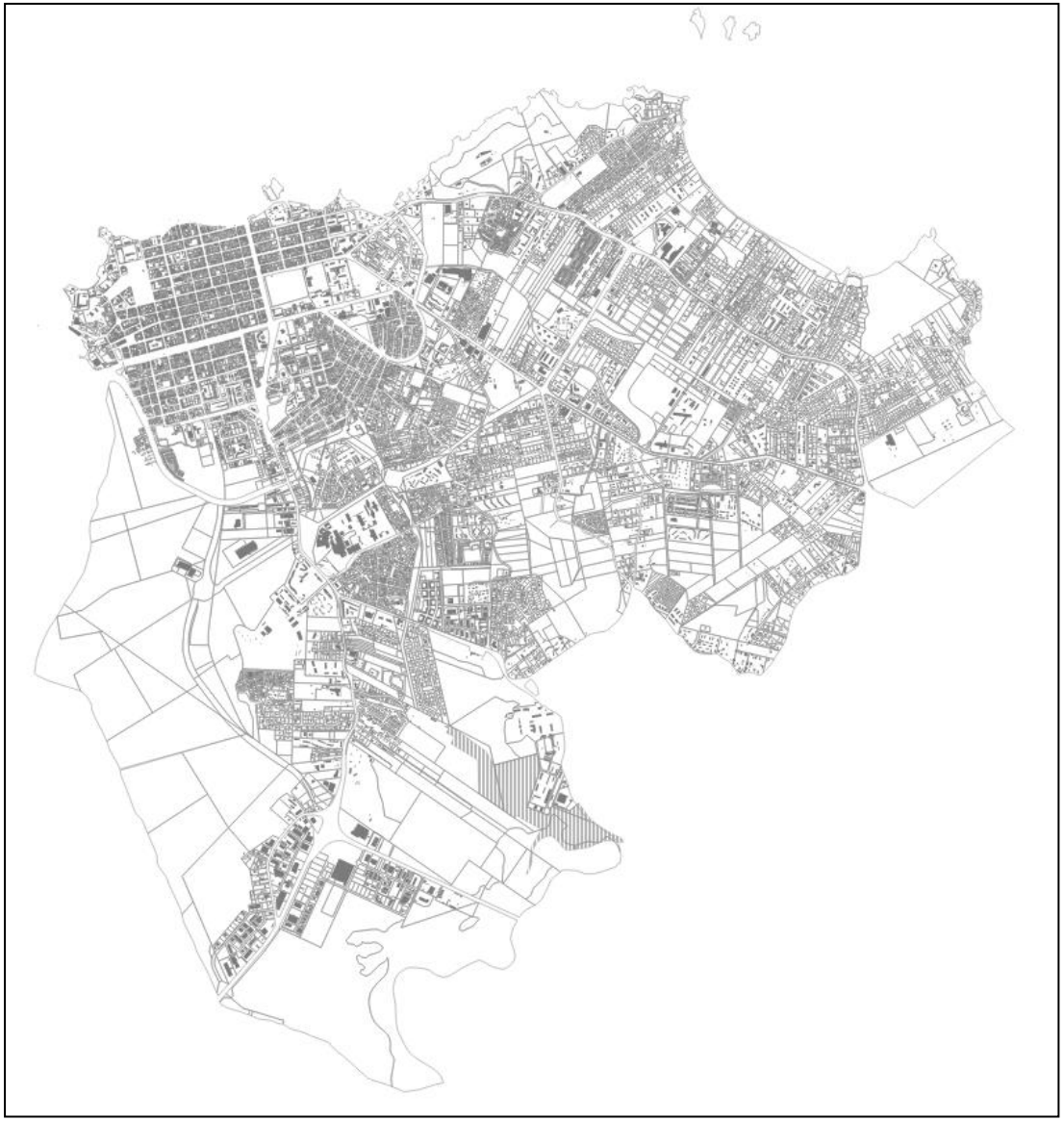
ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	• réaliser sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ; • produire un contrat de location de place de stationnement à au moins 300 mètres du terrain concerné par l'opération ; 3 – En fonction de la nature du projet, un nombre de places supplémentaires pourra être exigé.	Prévoir de la souplesse pour la réalisation des places de stationnement, suite à la suppression de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.3.2.3.3. Dispositions applicables en zone 2AU

La zone AU0 correspond aux sites d'extension urbaine à long terme, à vocation principale d'habitat. Il s'agit cependant d'une zone insuffisamment équipée. Cette zone correspond à des secteurs d'urbanisation différée à vocation d'habitation dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLU. Seule y est autorisée l'évolution des constructions existante.

Projet de PLU 2018 – modification simplifiée du 08/04/2022		
Nom de la zone	*Surface*	*Potentiel constructible*
Zone 2AU	24.5	24.5



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
Article 1	Sont interdites dans l'ensemble de la zone toutes les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article 2AU-2.	Limiter les constructions aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Autoriser les extensions et les annexes à la construction principale existante avant la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30%. Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptible de générer un risque ou des nuisances. Limiter l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs à des secteurs précis.
Article 2	***1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions :*** Sont autorisées sous condition : 1 – L'aménagement, la rénovation et l'extension des équipements d'intérêt collectif et services publics existant sur la zone. 2 – L'extension des bâtiments existants sous condition de ne pas excéder 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. ***2/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions :*** *Sont interdits :* • *Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.* • *Le dépôt de véhicules.* • *Le stationnement de caravanes isolées.* • *Les châssis et tunnels bâchés.* • *Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…).* ***3/ Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions :*** *Sans objet.*	
Article 3	***1/ Mixité sociale :*** *Sans objet.* ***2/ Mixité fonctionnelle :*** *Sans objet.*	Prendre en compte le gel du périmètre, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation.
Article 4	*Les extensions ne pourront excéder la hauteur d'une construction existante. Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.*	Encadrer l'évolution des constructions par surélévation, de manière à éviter d'altérer les paysages de la zone.
Article 5	*Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.*	Encadrer l'aspect extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions préjudiciables à la qualité du paysage, dans

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
		l'attente de l'édiction de règles plus précises suite à la modification ou à la révision du PLU.
Article 6	*Sans objet.*	Ne pas imposer de règles inapplicables, dans l'attente de l'ouverture effective de la zone à l'urbanisation.
Article 7	*Sans objet.*	Ne pas imposer de règles inapplicables, dans l'attente de l'ouverture effective de la zone à l'urbanisation.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.3.2.4. Dispositions applicables en zone naturelle

L'article R.151-24 du code de l'urbanisme précise que «Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

En zone N, peuvent seules être autorisées :

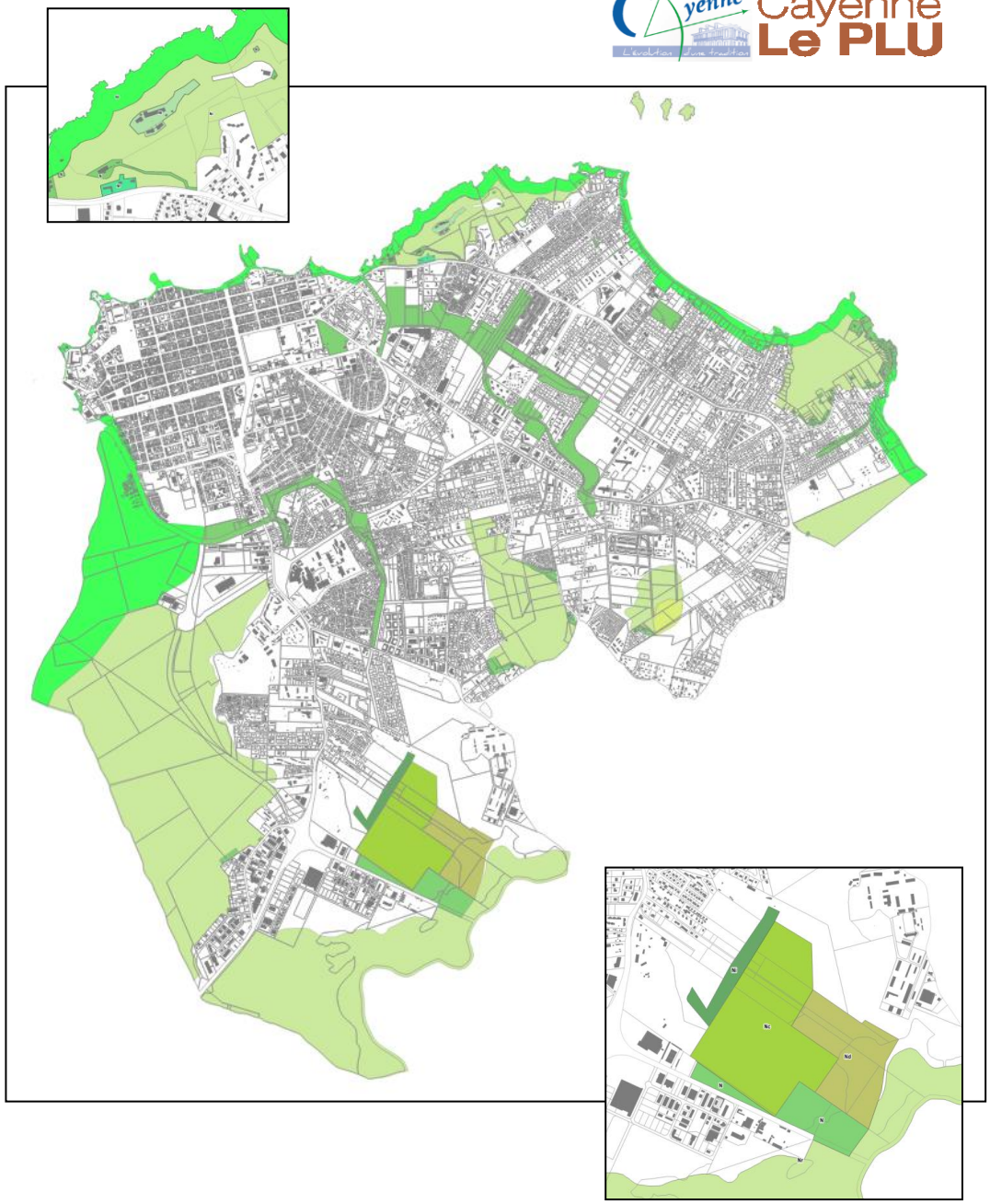
— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone N intègre aussi les secteurs d'habitat isolé où le nombre de constructions est insuffisant pour une qualification comme espace bâti et un classement en zone urbaine. La collectivité a choisi de faire usage des dispositions prévues à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, permettant les extensions et annexes d'habitations sous conditions.

En fonction de la sensibilité des lieux, plusieurs secteurs ont été créés :

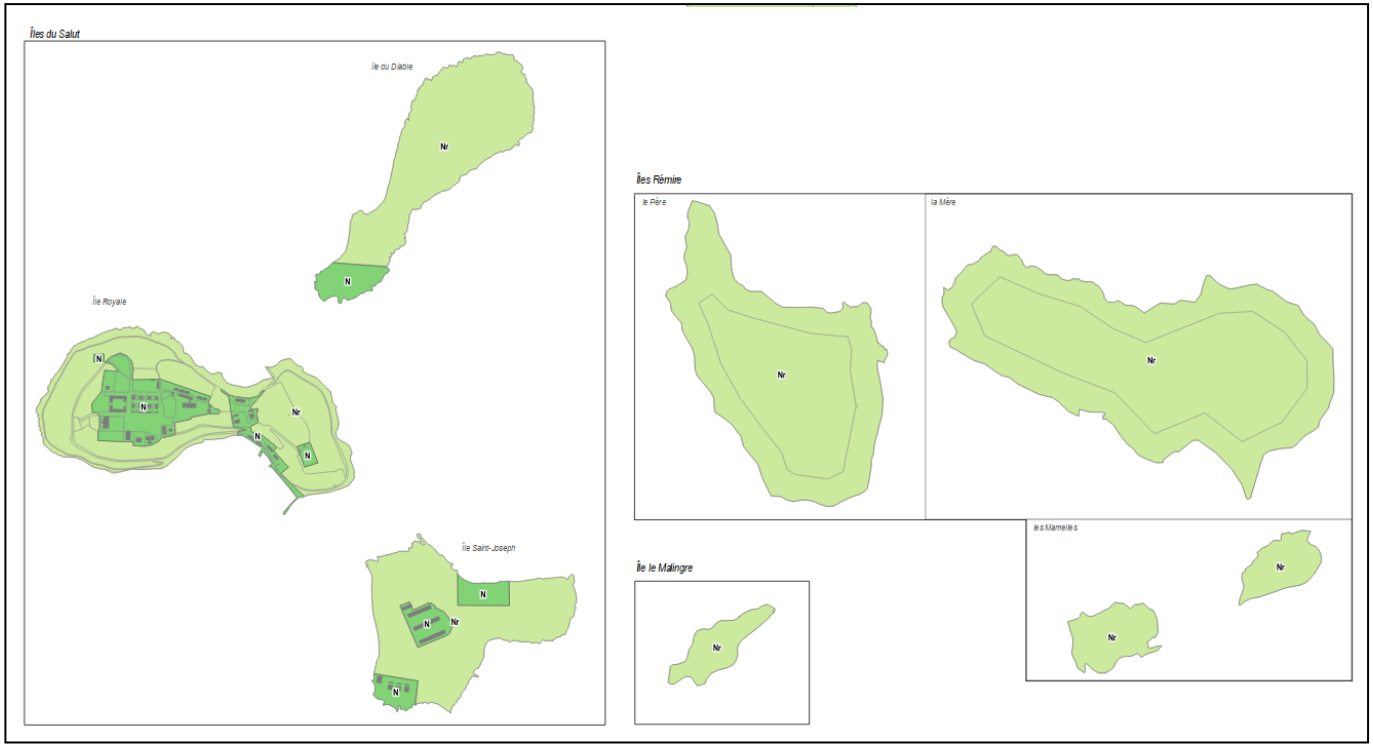
- Un secteur Nl stricte correspondant aux espaces proches du rivage et intégrant la bande des 50 pas géométriques en dehors des espaces urbanisés. Cette zone NL intègre également les risques d'aléas forts du PPRL. Seules sont autorisés les dispositions de la Loi Littoral au sein de la bande des 50 pas géométriques sous réserve de la conformité avec le règlement du PPRL.
- Un secteur Nr correspondant aux espaces remarquables constitués par les monts boisés de l'ile de Cayenne, aux espaces de mangrove existants au niveau de la crique fouillée, à la coupure à l'urbanisation présente entre Cayenne et Rémire Montjoly et aux iles et ilets. Ces espaces étant entièrement boisés, ils sont protégés au titre du code de l'urbanisme par des Espaces Boisés Classés. Le régime de l'EBC s'applique uniquement à l'intérieur de ce secteur Nr
- Un secteur Nf correspondant au site de l'ONF. Il s'agit d'un Site de Taille et d'Accueil de Capacité Limitée (STECAL) permettant l'évolution des constructions existantes afin de prendre en compte le projet d'évolution du site de l'ONF



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

- Un secteur Nt correspondant au site de l'hôtel Montabo où ont été identifiés les bâtiments afin de permettre un changement de destination. Ce site étant un STECAL, des règles ont été mises en place afin de permettre l'évolution des constructions existantes de façon raisonnée et modérée.
- Un secteur Nd permettant la réalisation de construction d'emprise et de surface limitées en lien avec le site de la décharge
- Un secteur Nc permettant la réalisation de bâtiment sur le site de la carrière existante.
- Un secteur Ni correspondant à un secteur tampon jouxtant la carrière Tigre-Maringouins, où des prescriptions paysagères sont imposées.
- Un secteur Nz correspondant à la zone naturelle du versant du Mont Lucas au droit de l'ancienne carrière.

Les îles du Salut sont composées de 3 îles : Royale, Saint-Joseph et du Diable. Elles sont propriété du CNES et se situent en site inscrit (loi du 2 mai 1930). Les îles Royale et du Diable possèdent sur leur territoire des monuments historiques inscrits ou classés. Tout projet à réaliser en abords doit être proposé à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France y compris les travaux sur monuments inscrits à l'inventaire (ISMH). Les travaux sur les monuments classés (CLMH) sous exécuter sous le contrôle de l'architecte en chef des monuments historiques.



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
Article A	***Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*** ***1/ Condition d'accès aux voies*** *1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.* *2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.* *3 – Les caractéristiques des accès et des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination des immeubles à desservir.* *4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.* *5 – Lorsque le terrain est riverain de deux voies publiques ou plus, l'accès présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit sur certaines voies.* ***2/ Voirie:*** *1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.* *2 – Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 6 mètres pour les voies à double sens, et de 4 mètres pour les voies à sens unique. Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de trottoir ou de passage sécurisé pour les piétons, accessibles aux personnes handicapées.* *3 – La largeur minimale des emprises et des chaussées des voies pourra être adaptée en fonction de la configuration de la voirie existante, dans le respect des règles en matière de voirie, sécurité, et de défense incendie.* *4– Les voies en impasses sont autorisées sous réserve :* • *de satisfaire aux règles minimales de desserte et de garantir aux véhicules privés la possibilité d'un demi-tour par l'aménagement d'une aire de retournement ;* • *de désenclaver les parcelles situées à l'arrière ;* • *d'assurer une continuité piétonne dans le prolongement de l'impasse afin de préserver une connexion avec les quartiers environnant, si les conditions physiques et techniques du projet le permettent.* ***3/ Accessibilité*** *1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.* *2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.*	Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme dans le cas de communes soumises aux règles du RNU. Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées. Imposer des solutions de raccordement aux voies existantes garantissant la sécurité des usagers. Rappeler les obligations imposées afin d'assurer l'accessibilité aux personnes handicapées des voies et des espaces publics.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Article B	***Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication*** ***1/ Alimentation en eau potable*** *1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée à un réseau collectif sous pression, s'il existe et présente des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.* *2 - Les forages privés sont autorisés, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.* *3 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.* *4 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.* ***2/ Assainissement*** *Eaux usées domestiques et industrielles* *1 - En l'absence de réseau public, il sera réalisé un assainissement individuel règlementaire.* *2 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.* *Eaux pluviales* *1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ou infiltré sur l'unité foncière.* *2 - Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.* ***3/ Réseaux électrique, téléphonique et numérique*** *Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.* ***4/ Ordures ménagères*** *Sans objet.*	Privilégier le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable. Admettre l'accueil de constructions alimentées par des forages privés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Interdire l'assainissement autonome dans les secteurs desservis par le réseau collectif. Admettre le recours à des dispositifs d'assainissement autonome dans les secteurs non desservis. Eviter le rejet d'eaux usées non traitées dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau. Imposer l'infiltration des eaux pluviales sur le site afin de protéger la qualité des réseaux hydrauliques existant. Garantir des ouvrages d'infiltration permettant la bonne gestion des eaux pluviales. Assurer un raccordement aux réseaux secs ne dégradant pas la qualité esthétique des constructions.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
Article 1	Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les constructions non autorisées à l'article N-2.	*Interdire la construction de nouvelles habitations en zone N, en la réservant aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.*
Article 2	***1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions :*** *1 - Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ou liées au fonctionnement des réseaux sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.* *2 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.* ***3 – Sont autorisées dans la zone, hors secteurs Nt, Nc, Ni, Nd, Nl et Nr :*** • *l'aménagement, l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées et la réalisation d'annexes (garage, abris, …) à une habitation existante sous réserve d'être conforme avec le règlement des PPR en vigueur.* ***4 – Au sein du secteur Nt sont autorisés uniquement :*** • *Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique vers les destinations suivantes : artisanat et commerces de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, salles d'art et de spectacle, bureau, centre de congrès et d'exposition* • *l'aménagement et l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de la surface de plancher totale (ensemble des bâtiments) à la date d'approbation du PLU.* • *l'aménagement et l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de l'emprise au sol totale (ensemble des bâtiments) à la date d'approbation du PLU.* • *la réalisation d'annexes à une construction existante, dans la limite totale de 60 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 50 m des constructions existantes* ***5 – Au sein du secteur Nc uniquement**, peuvent être autorisées la réhabilitation et l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées ainsi que les constructions nouvelles, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité de la carrière.* ***6 - Au sein du secteur Nd, sont autorisés uniquement :*** • *la réhabilitation et l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées sous réserve que l'emprise au sol et la surface de plancher n'excède pas 30% des bâtiments existants;* • *les nouvelles constructions et installations techniques liées et nécessaires à l'activité du centre d'enfouissement des déchets sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur, sous réserve qu'elles ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et sous réserve que l'emprise au sol totale ne dépasse pas 100 m²;* ***7 - Au sein du secteur Nf, sont autorisés uniquement:*** • *l'aménagement et l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de la surface de*	*Admettre les extensions et les annexes d'habitations sous condition d'être conforme avec le règlement des PPR en vigueur .* *Autoriser les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de compatibilité avec la vocation de la zone.* Permettre l'évolution des installations touristiques de l'hôtel Montabo, dans le respect des paysages et des milieux naturels. Autoriser la poursuite de l'exploitation de la carrière existante, à l'intérieur de son périmètre actuel. Anticiper la reconversion d'une partie des installations de la carrière, en vue de l'aménagement d'un centre d'enfouissement de déchets. Permettre l'évolution des installations existantes de l'ONF, dans le respect des paysages et des milieux naturels.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	plancher totale (ensemble des bâtiments) à la date d'approbation du PLU. • *l'aménagement et l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de l'emprise au sol totale (ensemble des bâtiments) à la date d'approbation du PLU.* • *la réalisation d'annexes à une construction existante, dans la limite totale de 60 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 50 m des constructions existantes.* ***8 - Au sein du secteur Nl sont autorisés uniquement:*** • *la réhabilitation des constructions existantes régulièrement édifiées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sensibilité paysagère des milieux environnants et les différentes prescriptions applicables au titre de la gestion des risques naturels ;* • *les installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.* ***9 - Au sein du secteur Nr, sont autorisés uniquement :*** • *les installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ou liées au fonctionnement des réseaux sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.* ***10 - Au sein du secteur Ni, sont autorisés uniquement :*** • *les installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ou liées au fonctionnement des réseaux sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.* • *Tout aménagement est autorisé sous réserve d'un traitement paysager spécifique permettant d'assurer leur intégration dans l'environnement naturel et paysager* ***11 - Au sein du secteur Nz, sont autorisés uniquement :*** • *Les travaux d'affouillement et d'exhaussement ayant pour objectif la sécurisation et le confortement liés à la sécurité des personnes et des biens.* ***2/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions :*** *Sont interdits :* • *Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.*	Prendre en compte les dispositions de la loi littoral. Préserver ces espaces remarquables et ne permettre uniquement que les installations nécessaires au fonctionnement des réseaux Autoriser le désenclavement du site, tout en imposant des prescriptions paysagères.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	• *Le dépôt de véhicules hors d'usage.* • *Le stationnement de caravanes isolées.* • *Les châssis et tunnels bâchés.* • *Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…).* • *Les carrières d'exploitation de matériaux.* ***3/ Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions :*** *Les travaux, ouvrages, exhaussements et affouillements nécessaires à la sécurisation et au confortement des Monts peuvent être admis dans l'ensemble de la zone.*	
Article 3	***1/ Mixité sociale :*** *Sans objet.* ***2/ Mixité fonctionnelle :*** *Sans objet.*	Prendre en compte le caractère d'espace naturel de la zone.
Article 4	***Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*** *1 – Les constructions devront s'implanter en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique par pour les annexes.* *2 – Les extensions dans la continuité de l'existant sont autorisées.* *3 – En bordure du littoral, les constructions et extensions devront être implantées à au moins 15 mètres de la limite du domaine public maritime, conformément aux prescriptions du PPR.* *4 – Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* ***Implantation par rapport aux limites séparatives*** *Sans objet* ***Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur le même terrain*** *Sans objet* ***Emprise au sol*** *Sans objet*	Privilégier le recul des constructions, afin de prévoir des espaces suffisants permettant de réduire l'impact sonore et visuel induit par la circulation routière. Prendre en compte les obligations issues de l'application de la loi littoral.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	Hauteur *1 - Au sein des secteurs Nf et Nt, les extensions et surélévations ne pourront excéder au total deux étages et une hauteur maximale de 10 mètres, mesurée du sol naturel avant remblai à l'égout du toit et 15 mètres au faitage.* *2 – Dans l'ensemble de la zone N, la hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au faitage. Pour les extensions, la hauteur est limitée à la hauteur du bâti existant (à l'égout et au faitage)* *3 – Au sein des secteurs Nc et Nd, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au faitage.* *4 - Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application des règles ci-dessus peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.*	Encadrer l'évolution des constructions par surélévation, de manière à éviter d'altérer les paysages de la zone.
Article 5	***1/ Aspects des constructions*** *1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.* *2 - Un aspect extérieur des constructions différent de celui résultant de l'application des règles définies ci-dessous en matière de toitures, peut être admis pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* *Façades* *La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes des pigments naturels rencontrés dans le site.* *Toitures* *1 – Les matériaux de couverture sont utilisés dans leur teinte naturelle (exemple : rouge brique pour la tuile, gris pour la tôle, …). Toute couleur non liée à la teinte naturelle du matériau utilisé est interdite.* *2 - Les châssis de toit, s'il y a lieu, devront être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition des façades.* *3 – La pente des toitures ne devra pas excéder 45 degrés.* *4 – Les toitures mono-pente sont interdites, sauf dans le cas d'annexes adossées à une construction ou d'implantation en limite séparative pour les annexes.* *5 – Le traitement de la couverture doit respecter le caractère architectural de l'édifice :* • *l'architecture contemporaine de caractère moderniste en toiture terrasse,* • *l'architecture traditionnelle avec toiture à pente à 45° maximum.* ***2/ Performance énergétique*** *1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.*	Encadrer l'aspect extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions préjudiciables à la qualité du paysage. Interdire les couleurs de façade présentant un aspect divergent de celui des constructions existantes. Imposer la réalisation de toitures comportant au moins deux pentes en cohérence avec les constructions traditionnelles. Intégrer au règlement des principes de composition bioclimatiques

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIF – JUSTIFICATION
	3/ Clôtures *1 – Les clôtures seront le plus naturelles possibles : les murs sont interdits, y compris les soubassements maçonnés qui ne garantissent pas un bon écoulement des eaux de surface.* *1 - En façade sur rue, les clôtures seront constituées :* • *soit d'une haie végétale composée d'essences locales ;* • *soit d'un simple grillage de couleur sombre éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences locales.* *2 - En façade sur rue et en limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.*	Limiter la hauteur maximale des clôtures afin de garantir la qualité des paysages urbains, sans contraindre néanmoins les possibilités offertes pour les installations militaires. Interdire l'emploi de dispositifs susceptibles de dégrader la qualité des paysages perçus depuis l'espace public, et notamment les murs pleins. Imposer les clôtures végétales en limite d'emprise publique, afin de favoriser l'épanouissement de la biodiversité. Admettre une diversité de types de clôtures en limite séparative.
Article 6	*Les arbres remarquables et les spécimens de qualités doivent être maintenus ou remplacés par des plantations de qualité équivalente.*	Assurer le maintien des arbres remarquables présents sur le territoire.
Article 7	*Le stationnement des véhicules devra être assuré sur le terrain, en dehors des espaces et voies ou de l'emprise publique qui s'y substitue, en cohérence avec les besoins des constructions nouvellement édifiées ou des constructions existantes.*	Prévoir un nombre de places de stationnement suffisant, au regard des besoins induits par l'extension éventuelle des installations existantes.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.3.3. Bilan de la consommation d'espace permise par le document

	Surface de la zone ou du secteur	Vocation dominante du potentiel mobilisable			Consommation d'espaces naturels	Densification
		Habitat	Economie	Equipement		
Zone UA	120,1	-	-	-	-	-
Secteur UA1	13.8	-	-	-	-	-
Secteur UA2	2.4	-	-	-	-	-
Zone UB	231.9	9.39	-	-	2.68	6.71
Zone UC	426.2	38.6	-	-	17.47	21.13
Secteur UC1	77,9	2.2	-	-	-	2.2
Secteur UC2	8,7	-	-	-	-	-
Zone US	15,8	-	-	-	-	-
Zone UD	201.1	15.22	-	-	-	15.22
Zone UE	180.6	-	-	23.44	16.9	6.54
Secteur UEm	32,4	-	-	-	-	-
Zone UX	136	-	6	-	2.8	3.2
TOTAL des zones urbaines	**1447**	**65.4**	**6,0**	**23.44**	**39.84**	**55**
Zone AU	88,2	34	-	37,56	69,1	3-
Secteur AUru	15,8	0.6	-	-	-	0.6
Zone AUX	20.4	-	20.4	-	20.4	-
TOTAL des zones à urbaniser	**124,4**	**34.5**	**20,4**	**37,56**	**51,4**	**3.6**
Zone 2AU	24.5	24.5	-	-	24.5	-
TOTAL Zone à urbaniser à long terme	**24.5**	**24.5**	**-**	**-**	**24.5**	**-**
Zone N	98.8	-	-	-	-	-
Secteur Nl	150.1					
Secteur Noléo	4.3					
Secteur Nr	633.3					
Secteur Nt	1.5					
Secteur Nf	0,5	-	-	-	-	-
Secteur Nc	37.4	-	-	-	-	-
Secteur Nd	24.0	-	-	-	-	-
Secteur Ni	3.8					
Secteur Nz	3,9					
TOTAL des zones naturelles	**957.8**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL	**2554.0**	**124.4**	**26,4**	**61.0**	**115.7**	**58,6**

Total superficie consommée par le PLU

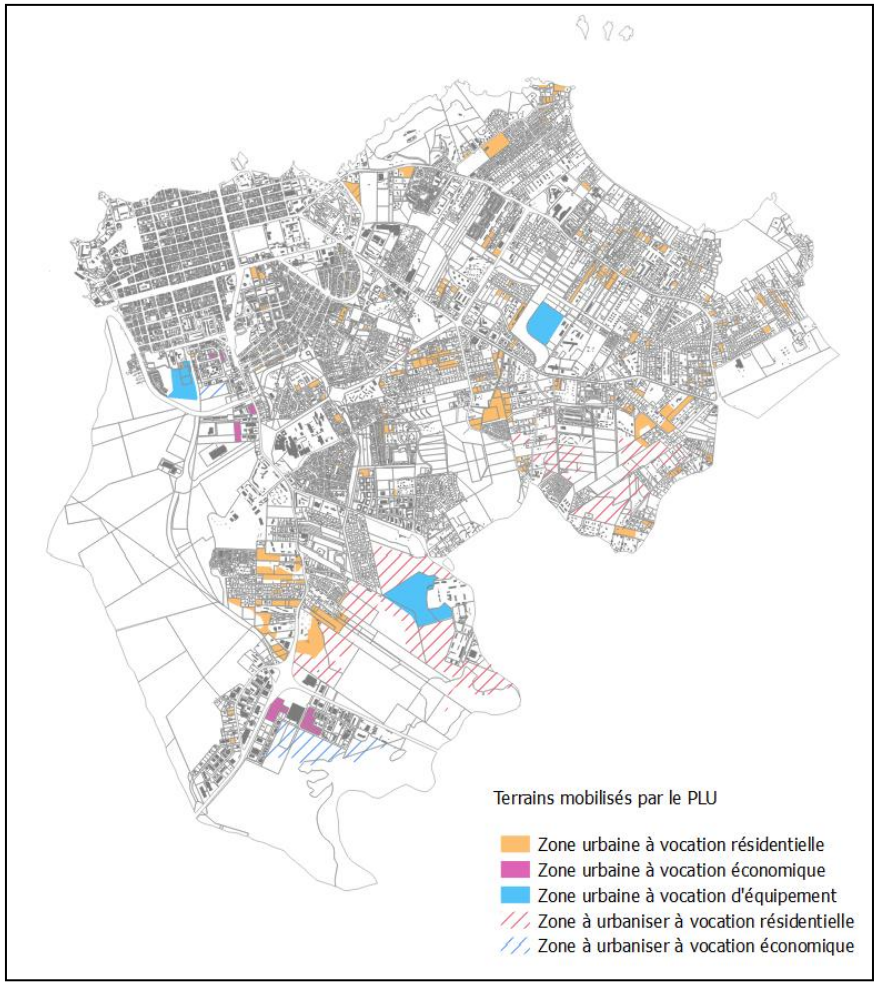
Le projet de PLU implique la mobilisation des capacités de densification et de mutation des espaces déjà bâtis, classés en zone U ou AUru du projet de PLU révisé.

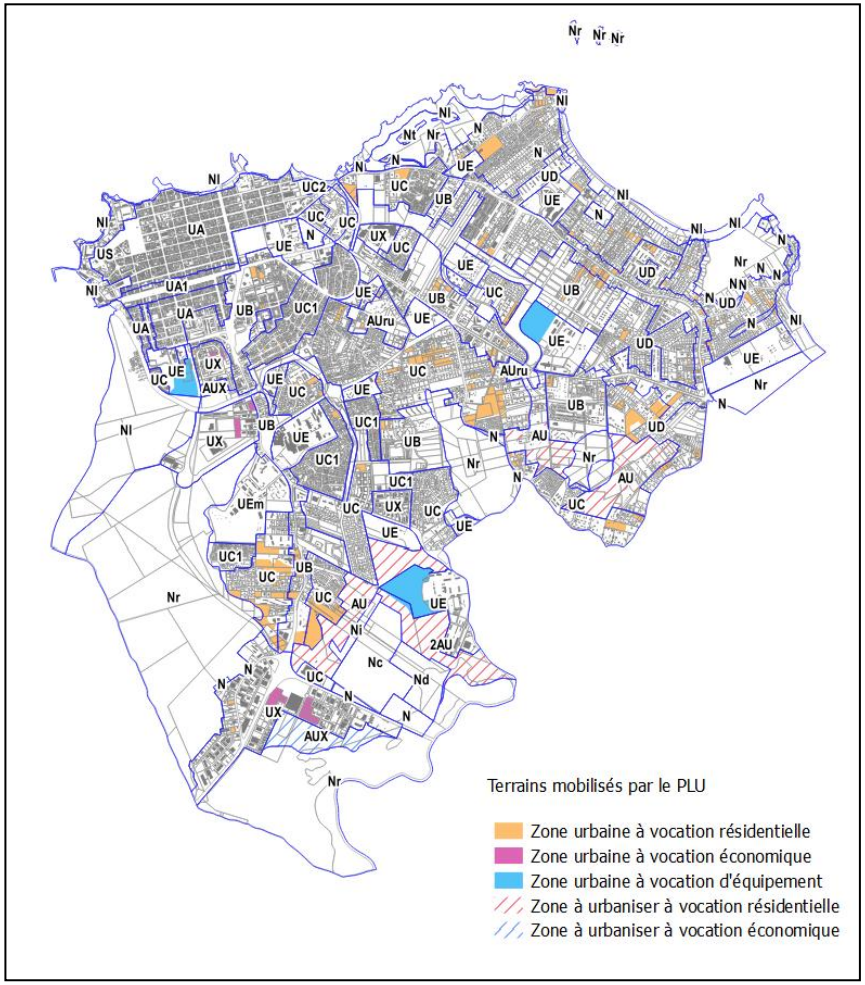
Ces capacités sont utilisées afin d'accueillir des logements (environ 49.1 ha), des équipements (environ 6.5ha) et des activités économiques (environ 3 hectares).

Les besoins que la commune ne peut satisfaire via la densification d'espaces bâtis sont couverts grâce à la mobilisation de terrains en extension de la zone urbaine, à hauteur de 156 hectares.

Ces terrains sont prévus avant tout pour l'accueil de logements (116 hectares, incluant les parcelles de l'OIN), mais également afin de développer l'offre en équipements (16.9 hectares environ) et en foncier économique en zone d'activités (environ 23.2 hectares).

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009





Au total, le projet de PLU mobilise un potentiel constructible total de 201,74 ha dont 126,6 ha pour l'habitat, 26,4 ha pour l'activité économique et 48,7 ha pour les équipements publics. Ce potentiel répond aux besoins et orientations inscrites au niveau du PADD afin de notamment de conforter Cayenne dans son rôle de ville capitale.

Au regard de la consommation d'espaces naturels et agricoles observés au cours des 10 dernières années (pour mémoire 263 ha consommés), le PLU respecte les objectifs de modération de consommation d'espaces affichés dans le PADD puisque la consommation sur les espaces naturels représente environ 156 ha soit 41% de moins que ce qui a été consommé au cours de la décennie passée.

Il est important de préciser, que sur ces 156 ha en extension, plus de 96 ha sont liés à l'OIN portée par l'Etat (Maringouins et Palika).

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.4. Justification des outils de préservation et de réservation

1.4.1. Les espaces boisés classés

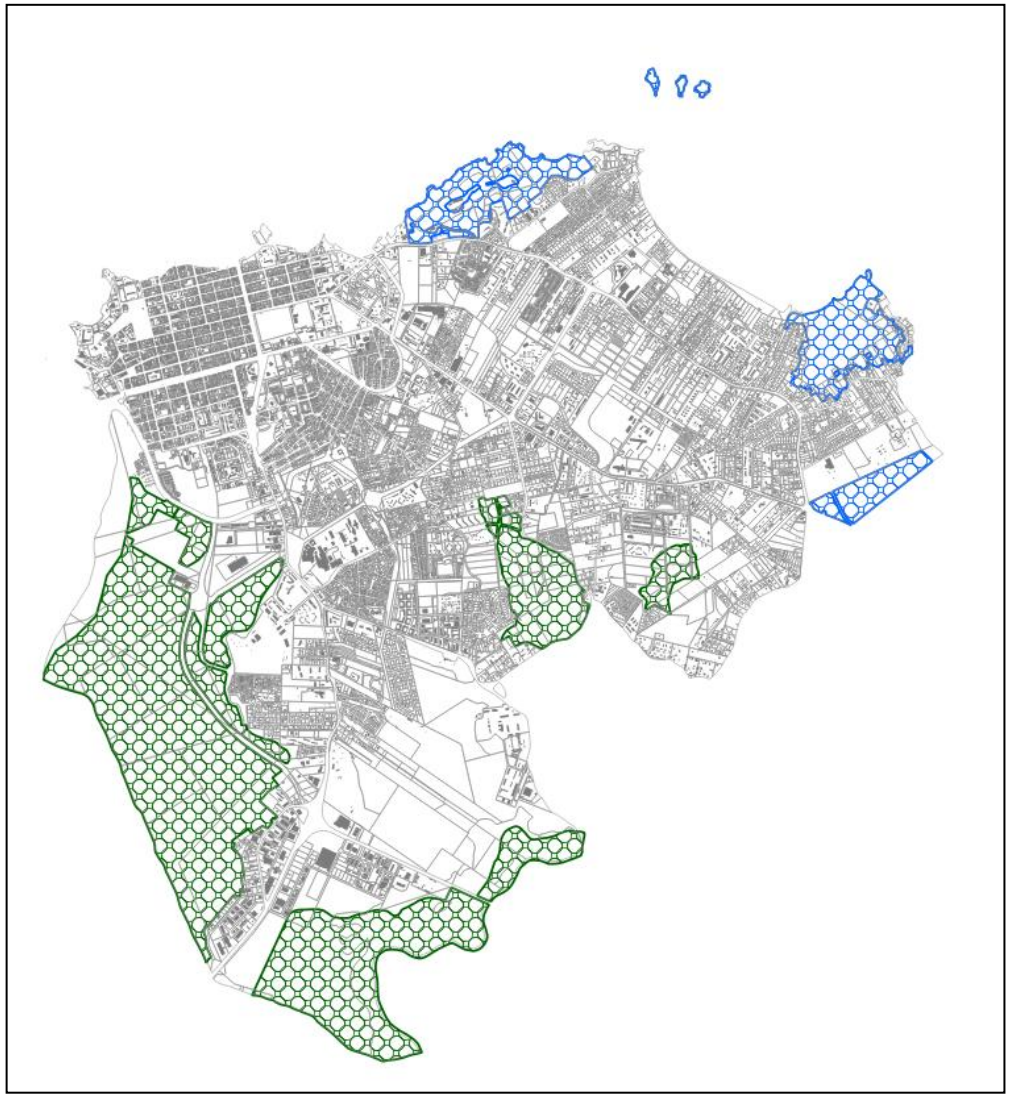
La délimitation des espaces boisés classés s'appuie sur les dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme. Ces articles précisent que *« les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ».*

Plusieurs types de boisements ont ainsi pu être identifiés :

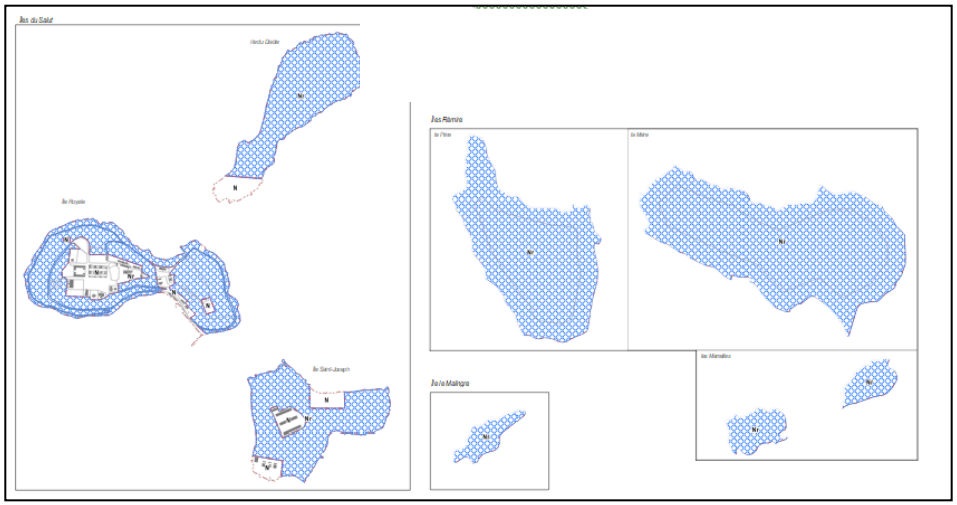
- Les boisements recouvrant les différents monts de Cayenne Montabo, Bourda, Mont Lucas et Baduel.
- La mangrove existante et les milieux humides associés au niveau de la crique fouillée.
- Les boisements marquant la coupure d'urbanisation présente entre Cayenne et Rémire Montjoly.
- Les boisements présents au niveau des îles et îlets

L'ensemble de ces boisements représentent des espaces remarquables du littoral classés en Nr au sein du PLU.

Des Espaces Boisés Classés étaient déjà identifiés dans le précédent PLU. Dans le PLU, leur superficie est équivalente à environ 669 hectares.



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



La commune étant soumise à la loi Littoral, le code de l'urbanisme prévoit également la possibilité de distinguer des EBC classiques et des EBC littoraux. La définition des espaces boisés classés littoraux est donnée par l'article L.121-27 du code de l'urbanisme : « *le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L.113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ». Certains EBC ont donc été classés comme espaces boisés classés littoraux. Ce zonage prend en compte les EBC identifiés le long du littoral, qui sont également protégés par des ZNIEFF, mais aussi les îles rattachées à la commune de Cayenne. Au total, 246 ha d'EBC littoraux ont été identifiés.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

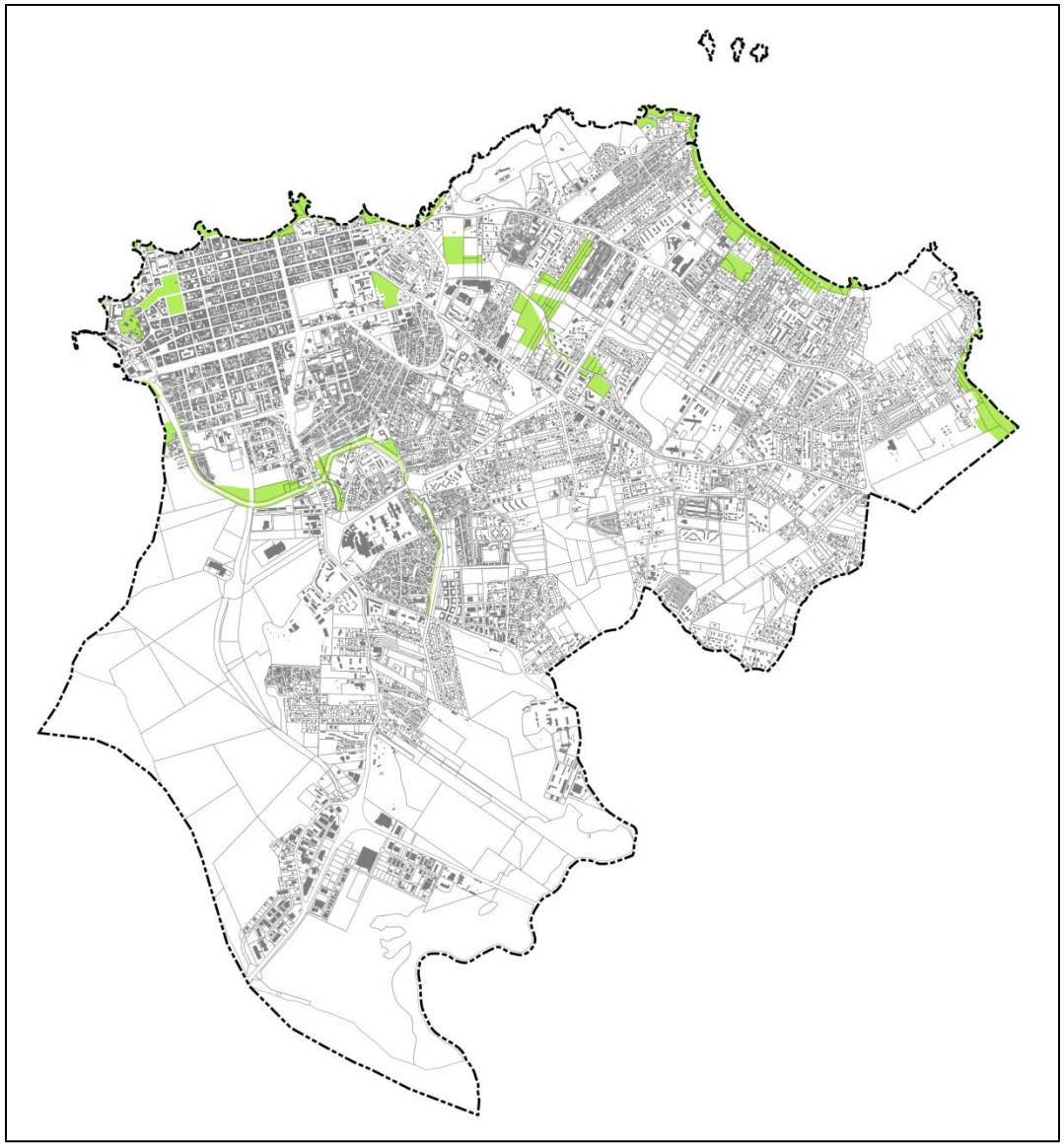
1.4.2. Les éléments à protéger pour des motifs écologiques et paysagers

La commune s'appuie sur l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui stipule que *« le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »* afin d'identifier des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

La commune a utilisé ce dispositif afin de protéger les espaces boisés et les espaces verts au cœur des espaces urbanisés et en bordure du littoral. Une surface d'environ 64 hectares est identifiée via ce dispositif de protection.







Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.4.3. Les linéaires commerciaux protégés

La traduction réglementaire des orientations du PADD a également conduit à identifier les voies le long desquelles doit être préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Les voies en question sont situées au sein du cœur historique, désigné comme site patrimonial remarquable. Il existe en effet un risque de perte de la vocation commerciale des locaux situés le long de ces rues. La protection des linéaires commerciaux du cœur de ville faisant partie des orientations formulées dans le cadre du projet de la commune, ces derniers ont logiquement été identifiés dans les documents graphiques.

Des prescriptions ont également été introduites dans le règlement écrit de manière à assurer le maintien de l'activité, en interdisant le changement de destination vers de l'habitat.

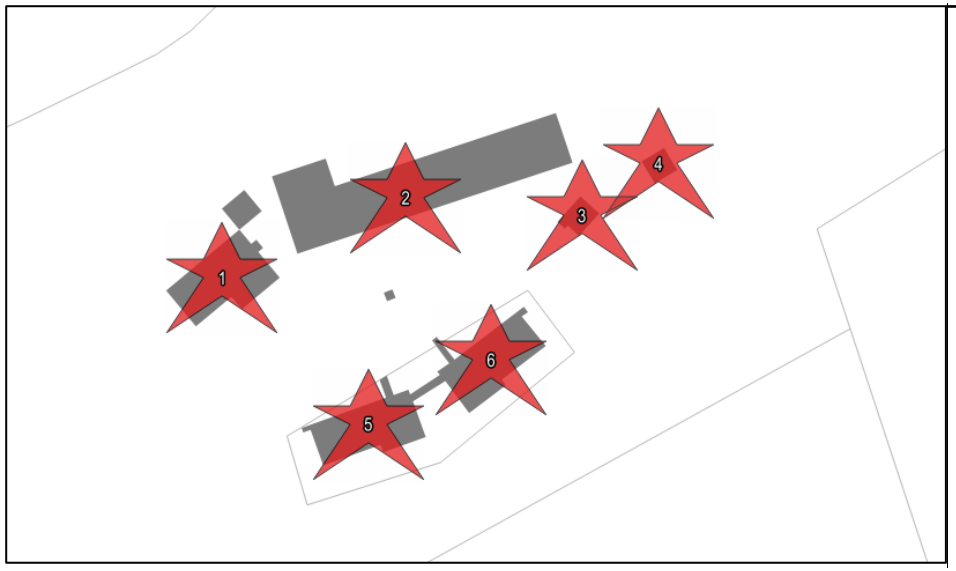


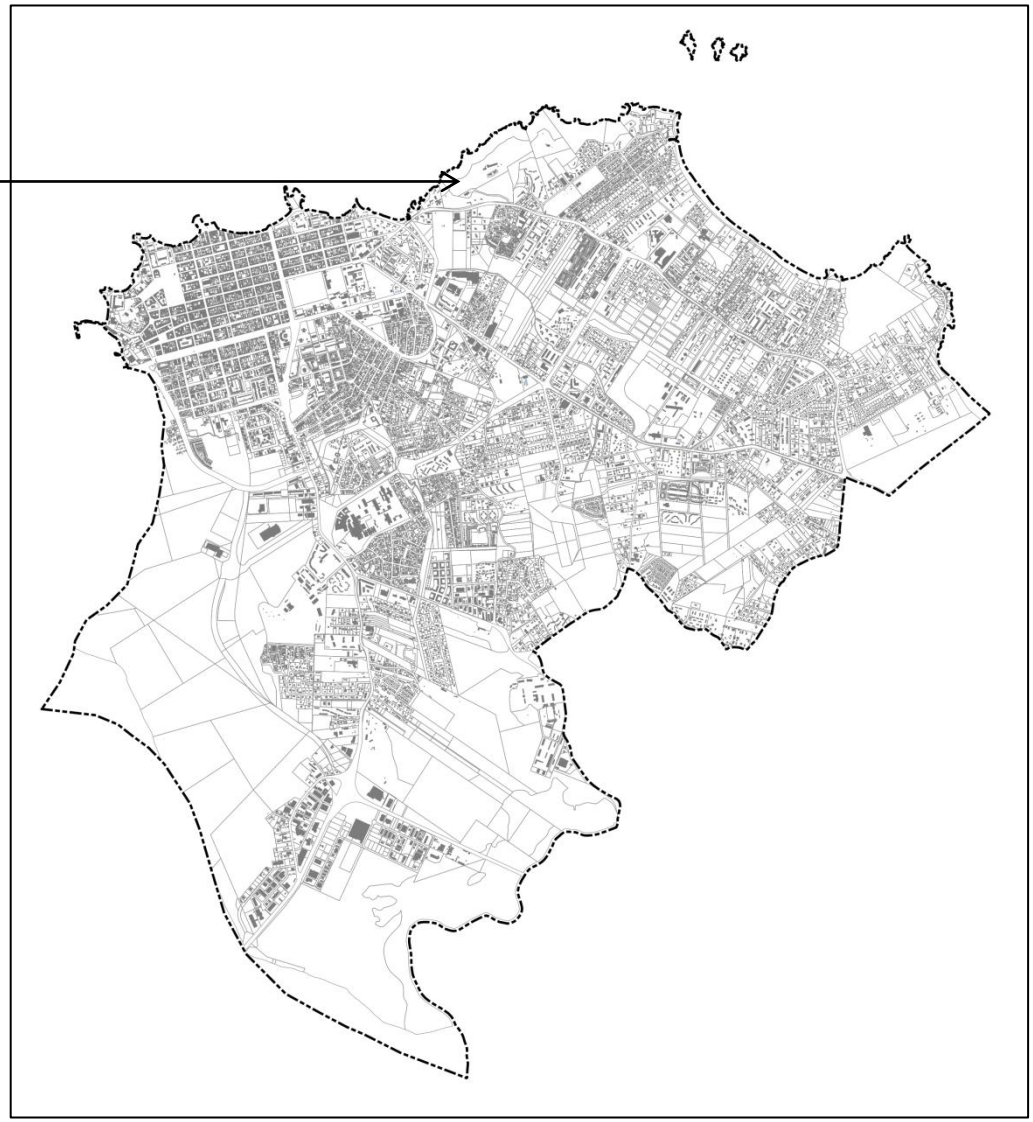


Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.4.4. Les bâtiments admis à changer de destination en zone naturelle

Les bâtiments du secteur touristique de Montabo ont fait l'objet d'une identification en vue d'autoriser leur changement de destination ultérieure. Il s'agit d'édifices présentant un intérêt certain en vue de développer la fréquentation touristique de la ville de Cayenne, dans un cadre naturel tout à fait remarquable. Les opérations de changement de destination seront encadrées conformément aux dispositions prévues pour régir le secteur Nt.





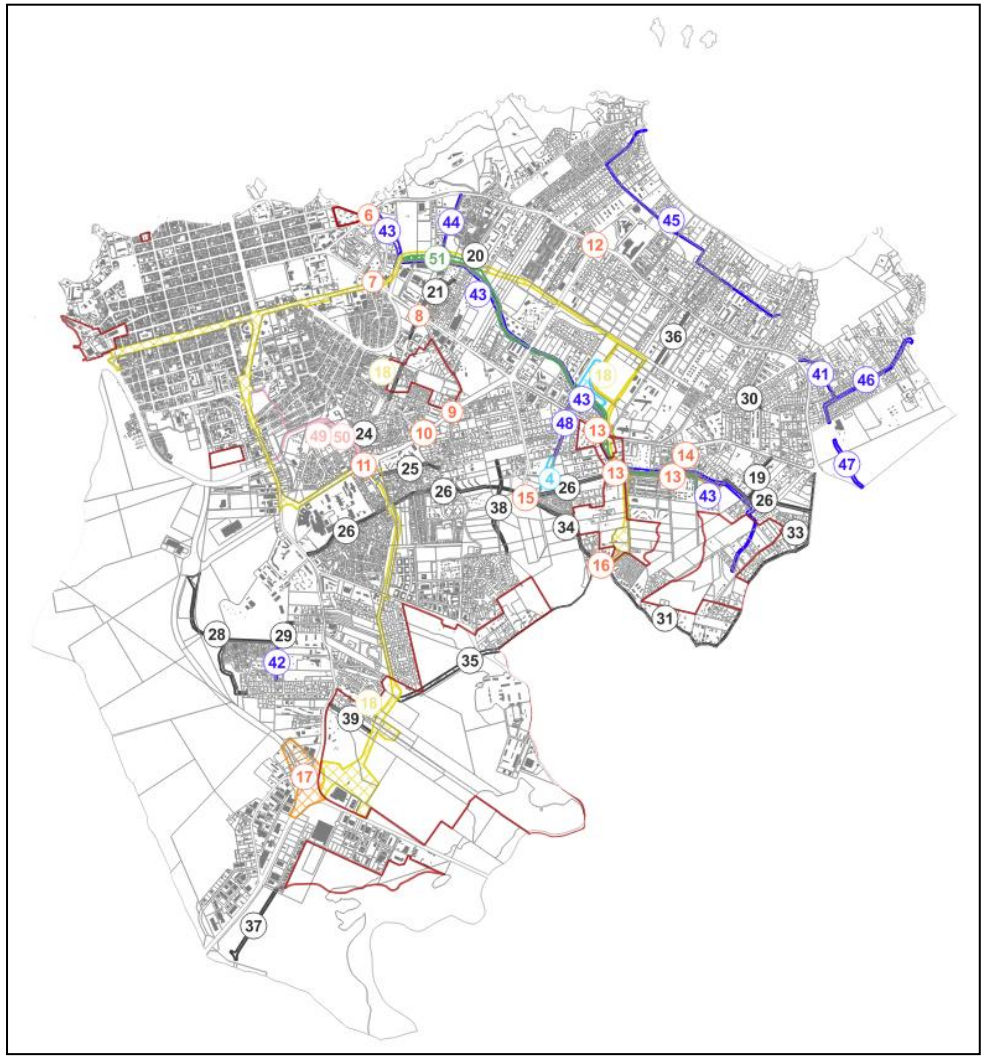
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.4.5. Les emplacements réservés

Des emplacements ont été réservés au bénéfice de la commune et d'autres institutions. Les objectifs sont multiples, et visent ainsi à :

- Renforcer l'offre en transports collectifs,
- Faciliter les déplacements et sécuriser la circulation par des aménagements de voies et d'intersections,
- Aménager pour favoriser les modes de déplacement doux,
- Maitriser les risques d'inondation grâce à la création d'ouvrages adaptés,
- Créer un corridor écologique.

Numéro des emplacements réservés	Désignation des opérations envisagées
3 à 5	Bassins de rétention et de compensation
6 à 12 et de 15 à 17	Aménagement et sécurisation de carrefours
18	Emprise réservée pour BHNS et/ou voirie
13 ;14 et de 19 à 39	Création de voiries
41 à 48	Aménagement d'ouvrages hydrauliques
49 et 50	Piste cyclable
51	Corridor écologique



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Cayenne
Le PLU

Plan Local d'Urbanisme

CAYENNE

Analyse des incidences

G2C territoires

2. Analyse des incidences

2.1. L'articulation du PLU avec les autres plans et programmes

Les Régions d'outre-mer ont des compétences particulières en matière de développement durable, de planification régionale et d'aménagement du territoire, définies aux articles L 4433-7 et suivants et R4433-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le schéma d'aménagement régional (SAR) « fixe les orientations fondamentales à moyen terme en matière de développement durable, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement. Ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire de la région, l'implantation des grands équipements d'infrastructures et de transport, la localisation préférentielle des extensions urbaines, des activités industrielles, portuaires, artisanales, agricoles, forestières, touristiques et relatives aux énergies renouvelables ainsi que celles relatives aux nouvelles technologies de l'information et de la communication. Le schéma d'aménagement régional définit les principes permettant d'assurer la combinaison des différents modes de transports et la coordination des politiques de mobilité mises en place par les autorités organisatrices ».

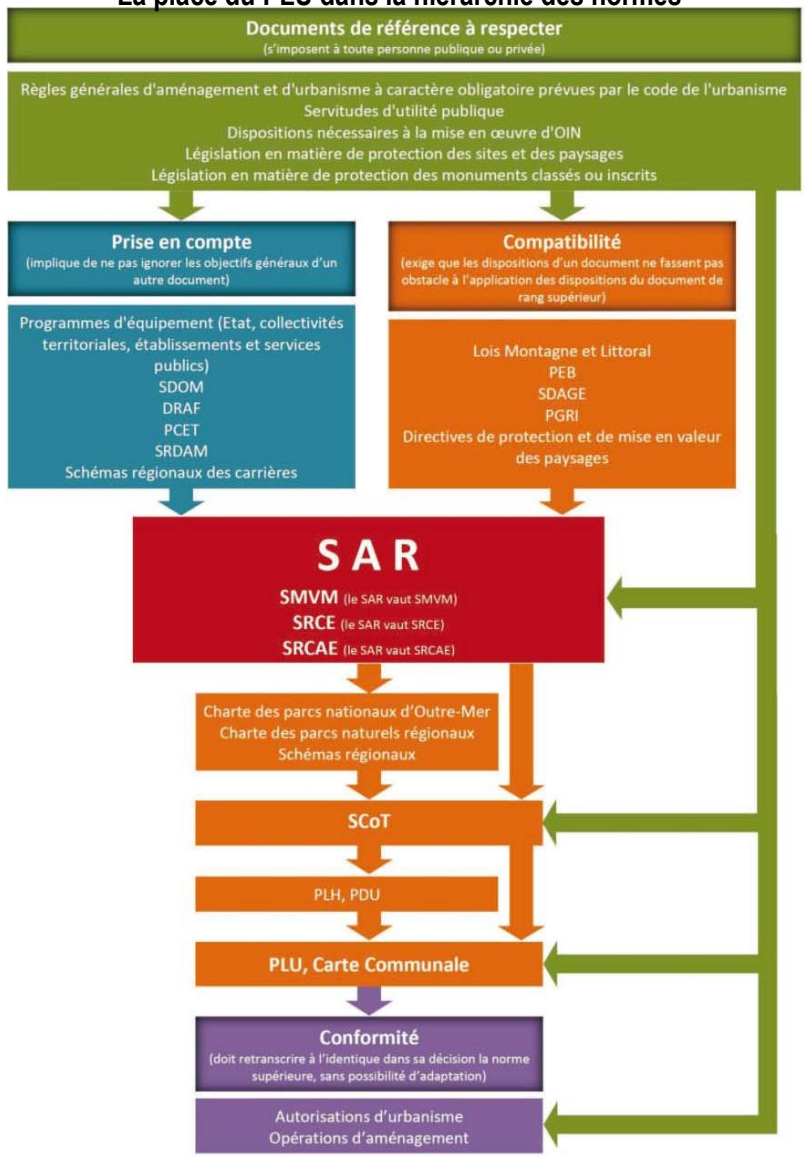
Le SAR est un outil de mise en œuvre d'une stratégie d'aménagement, au service d'un développement durable du territoire. En raison de sa position particulière, le SAR doit être compatible ou prendre en compte un certain nombre de documents de référence. Par ailleurs, le SAR vaut de Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM), de schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ainsi que de Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE). Il permet par ce biais de fixer des orientations en matière de préservation des continuités écologiques, de Climat-Air-Energie et de traduire les dispositions du code d'urbanisme relatives au littoral.

En tant que norme supérieure, le SAR dispose d'un rapport de compatibilité avec le PLU. Pour autant ce dernier ne saurait avoir légalement pour effet d'imposer une stricte conformité des PLU aux prescriptions du schéma (CE 10 juin 1998 n°176920). Ainsi, être compatible avec le SAR, signifie ne pas « aller à l'encontre de ». Dès lors qu'un PLU, par ses dispositions, remet en cause les orientations fondamentales du SAR, ce dernier est jugé incompatible.

Le PLU de Cayenne doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le SAR de la Guyane approuvé par décret en Conseil d'Etat n° 2016-931du 6 juillet 2016.

Ainsi, les prescriptions du SAR ont trouvé une traduction au sein du PLU. **Etant compatible avec le SAR approuvé, le PLU s'inscrit nécessairement dans la continuité des principes inscrits dans les documents de rang supérieur qui s'imposent au SAR.**

La place du PLU dans la hiérarchie des normes



DRAF	*Directive régionale d'aménagement forestier*	**SAR**	*Schéma d'aménagement régional*
OIN	*Opération d'intérêt national*	**SCoT**	*Schéma de cohérence territoriale*
PCET	*Plan climat-énergie territorial*	**SDAGE**	*Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux*
PEB	*Plan d'exposition aux bruits des aérodromes*	**SDOM**	*Schéma départemental d'orientation minière*
PLH	*Programme local de l'habitat*	**SMVM**	*Schéma de mise en valeur de la mer*
PDU	*Plan de déplacements urbains*	**SRCAE**	*Schéma régional du climat, de l'air, et de l'énergie*
PGRI	*Plan de gestion des risques d'inondation*	**SRCE**	*Schéma régional de cohérence écologique*
PLU	*Plan local d'urbanisme*	**SRDAM**	*Schéma régional de développement de l'aquaculture marine*

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.2. Incidences prévisibles du plan sur l'environnement

L'analyse des incidences prévisibles du projet de PLU sur l'environnement est présentée sous la forme de tableaux de synthèse thématiques. Ces tableaux mettent en parallèle les incidences prévisibles de ce dernier sur l'environnement avec les mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de sa traduction réglementaire.

Ainsi pour chaque thématique présentée, l'estimation du degré d'incidence pressentie sur l'environnement a reposé sur la démarche d'analyse suivante :

***Enjeu/ Sensibilité x Effet = Incidence,** où :*

- *l'**effet** correspond à l'étendue ou à l'importance des dégradations causées par les modifications apportées au document sur l'environnement. Par exemple, un projet qui conduit à la réduction de quelques m² d'espaces boisés aura un effet moindre qu'un projet qui induit sa suppression ;*
- *l'**enjeu** est lié au degré de sensibilité du site vis-à-vis de la thématique considérée. Par exemple : la préservation d'une zone Natura 2000 abritant des espèces protégées correspond à un enjeu de conservation fort.*

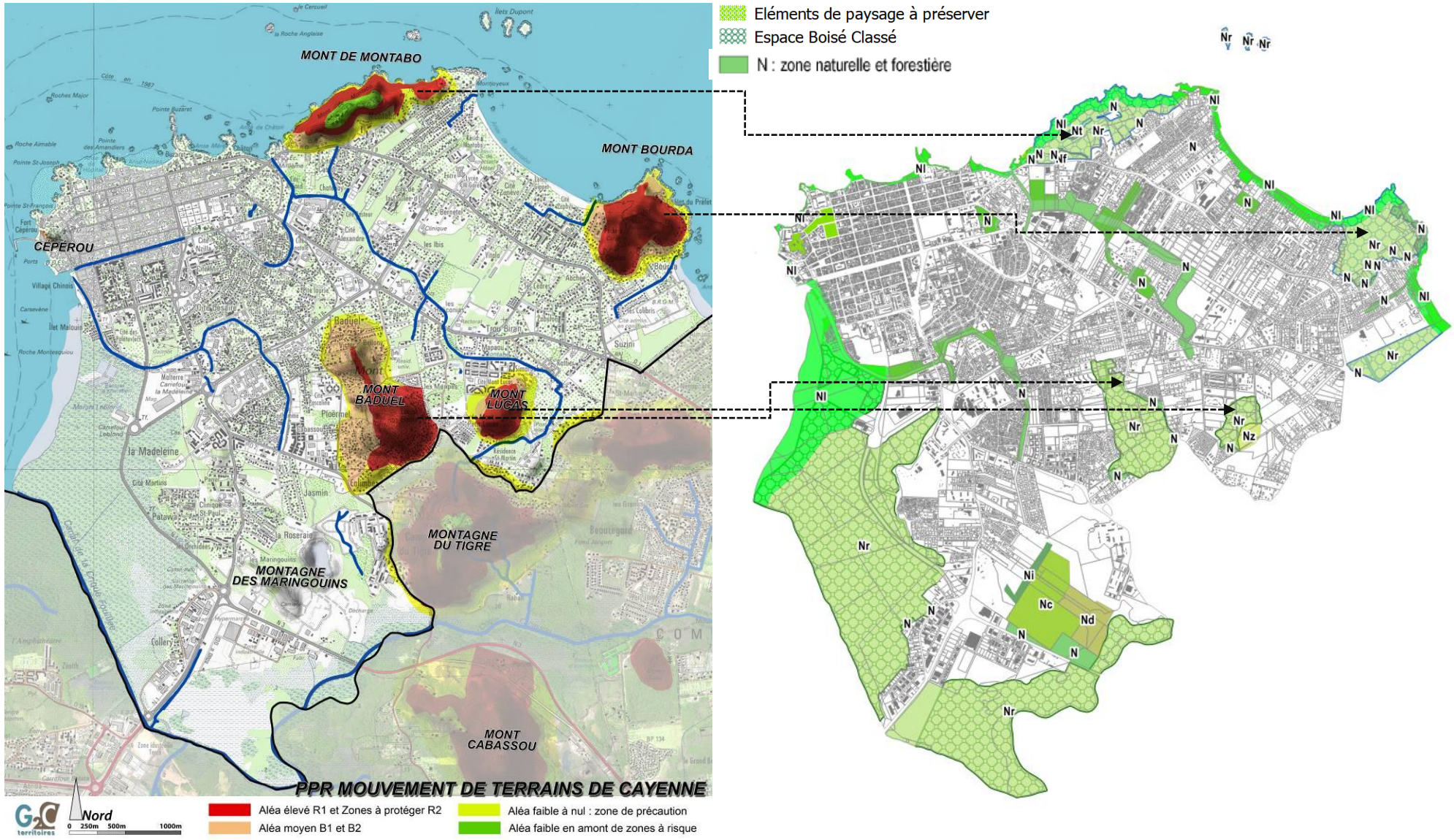
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.2.1. Analyse des incidences sur le milieu physique et mesures envisagées

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Les sols et sous-sols				
Fort	L'île de Cayenne fait l'objet d'une forte artificialisation. Ainsi, la commune est dotée de terres pour la plupart inadaptées à la mise en place d'une agriculture. La commune de présente ainsi aucun enjeu agricole. En revanche Cayenne est particulièrement sensible aux mouvements et glissements de terrain. A cet égard, les monts de Montabo, Bourda, Lucas et Baduel, qui culminent en plusieurs points du territoire ont été rendu inconstructible par application des dispositions du plan de prévention des risques de mouvements de terrain. Face à l'instabilité des substrats en présence, les dispositions du PLU préviennent du risque d'érosion en imposant le maintien de et la préservation de la végétation existante. Des espaces boisés classés ont ainsi été dessinés sur les secteurs les plus sensibles. **Ainsi, l'effet du projet sur la qualité des sols peut être considéré comme faible**. Ce dernier prévoit une densification des espaces bâtis existants ainsi qu'une extension mesurée des espaces construits **implantés hors des emprises inconstructibles aux titres du PPR.**	**Modérée** *Indirecte et permanente*	• **Eviter l'urbanisation des secteurs les plus sensibles,** en limitant les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols par un classement en zone N des zones d'aléa fort identifiées au PPRmt ; • **Réduire l'exposition des personnes et de biens,** grâce au rappel des dispositions du PPRmt au sein du règlement, du rapport de présentation et des annexes ; • **Réduire le risque d'affaissement et de nivellement** par : o la protection au plan de zonage de la végétation existante au titre des EBC ; o la mise en place, dans le règlement, de dispositions générales (titre 1), encadrant les possibilités de recours aux affouillements et les exhaussements du sol : ➢ *procédé soumis à autorisation si sa superficie est supérieure à 2 hectares et si sa profondeur excède 2 mètres (article 7) ;* ➢ *procédé autorisé sous condition de ne pas compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et d'être nécessaire aux occupations des sols admises dans la zone (article 8).*	***Faible à nulle***

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Secteurs sensibles aux mouvements de terrain classés en zone N assortie d'EBC

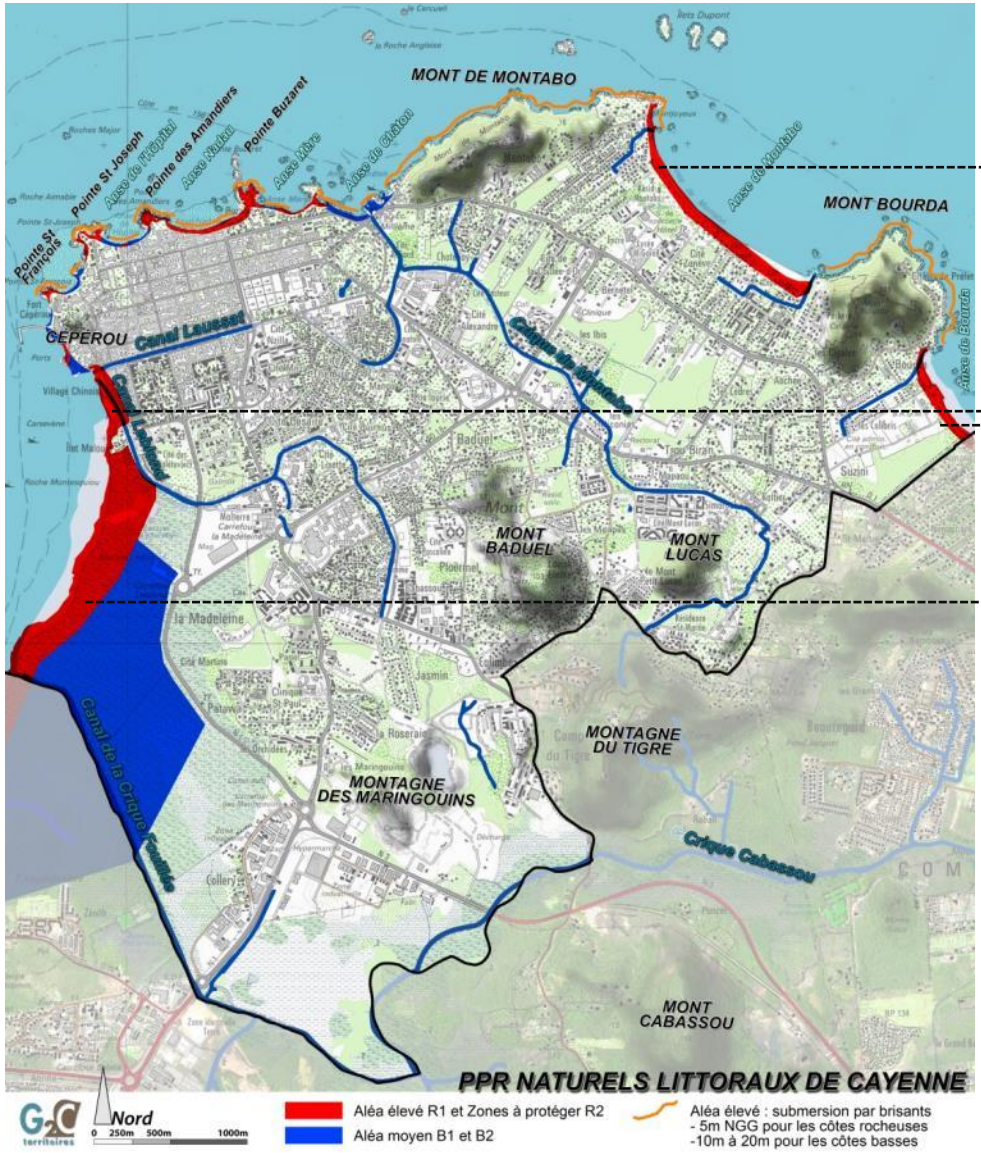


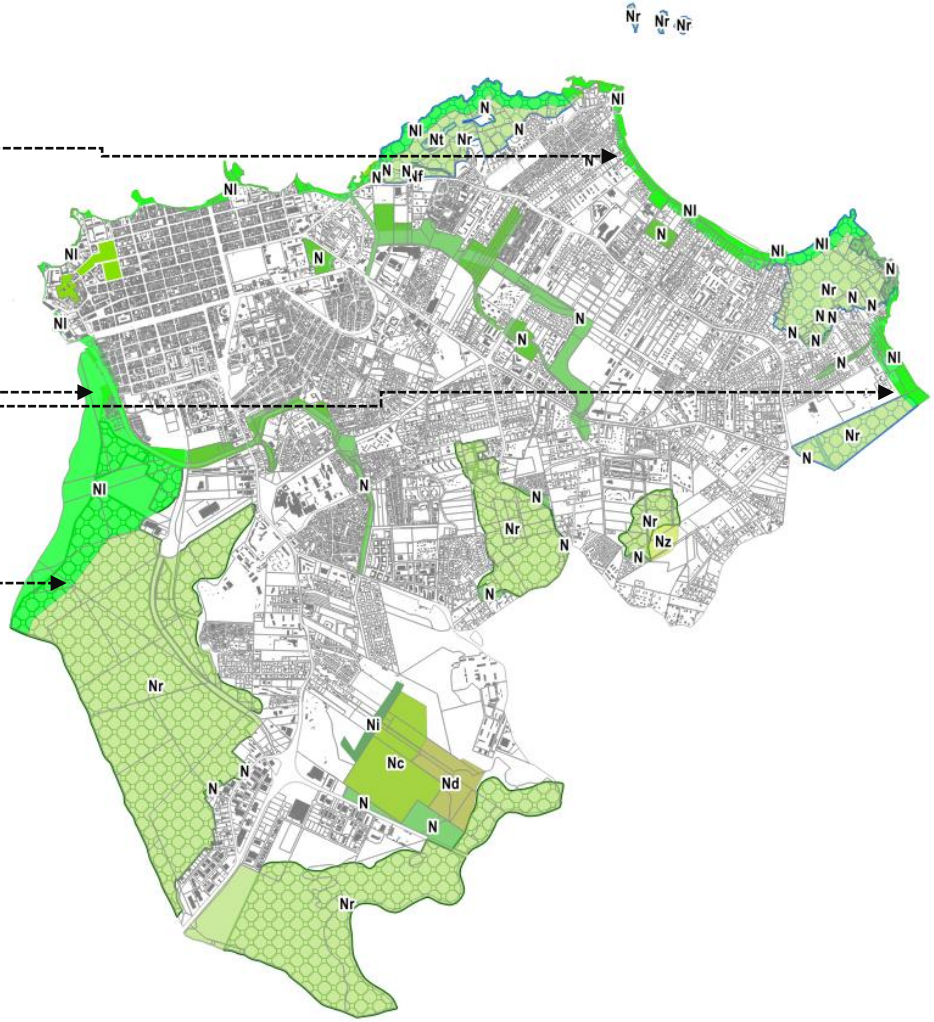
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Eau superficielle et souterraine				
Fort	Cayenne est sensible au risque inondation par submersion marine sur son littoral. L'intensité du risque a conduit à la mise en place d'un plan de prévention des risques visant à limiter les possibilités d'usages. A cela s'ajoute, une sensibilité aux inondations par débordement des cours d'eau : canal Laussat, canal Leblond, Crique Montabo, etc. Face au caractère urbain de ces derniers, un grand nombre de constructions est implanté en zone d'aléa. Les secteurs les plus sensibles rendus inconstructibles par application des dispositions du plan de prévention des risques d'inondation restent néanmoins peu nombreux et faiblement occupés à l'image de la Mangrove Leblond. Le projet de PLU ne prévoit pas d'accroître les possibilités d'urbanisation en bord du littoral. Il réserve la réalisation de nouveaux quartiers résidentiels hors des secteurs sensibles. Cependant, l'accroissement des superficies urbanisées conduira nécessairement à une augmentation des volumes d'eau pluviale à traiter, qui auront une incidence indirecte sur la régulation des crues. **A ce titre, l'effet du projet sur l'accroissement de l'exposition aux risques inondation et submersion pouvant être qualifié de faible doit être majoré**.	**Modérée** *Indirecte et permanente*	• **Eviter l'urbanisation des secteurs les plus sensibles**, en limitant les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols par un classement en zone N des zones d'aléa fort identifiées aux différents PPR ; • **Réduire l'exposition des personnes et de biens**, grâce au rappel des prescriptions liés aux différents PPR au sein du règlement, du rapport de présentation et des annexes ; • **Réduire les écoulements de superficiels, favoriser l'infiltration des eaux tout en compensant l'artificialisation des sols** par : o un classement d'espaces non artificialisées et végétalisés en zone N aux titres de la régulation crues (ex : Mangrove Leblond) ou de la protection du cordon dunaire, o la mise en place dans le règlement, de dispositions générales applicables tant en zone urbaine qu'à urbaniser (titre 2), favorables à la bonne gestion des eaux pluviales : ➢ *les aménagements ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales et doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel) ou infiltré sur l'unité foncière.* ➢ *en l'absence de réseau collectif adapté, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation des fonds voisins et des équipements ou ouvrages publics sont à prendre.* ➢ *quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. La réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet. Le dimensionnement pourra être fixé dans le cadre du dossier loi sur l'eau.* ➢ *en cas de réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, propre à assurer une insertion harmonieuse de l'ouvrage au sein des espaces bâtis.* ➢ *en fonction des caractéristiques hydrauliques du secteur et de l'importance du projet, il pourra être imposé que la gestion des eaux pluviales soit assurée par un dispositif de stockage spécifique.*	***Faible***

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

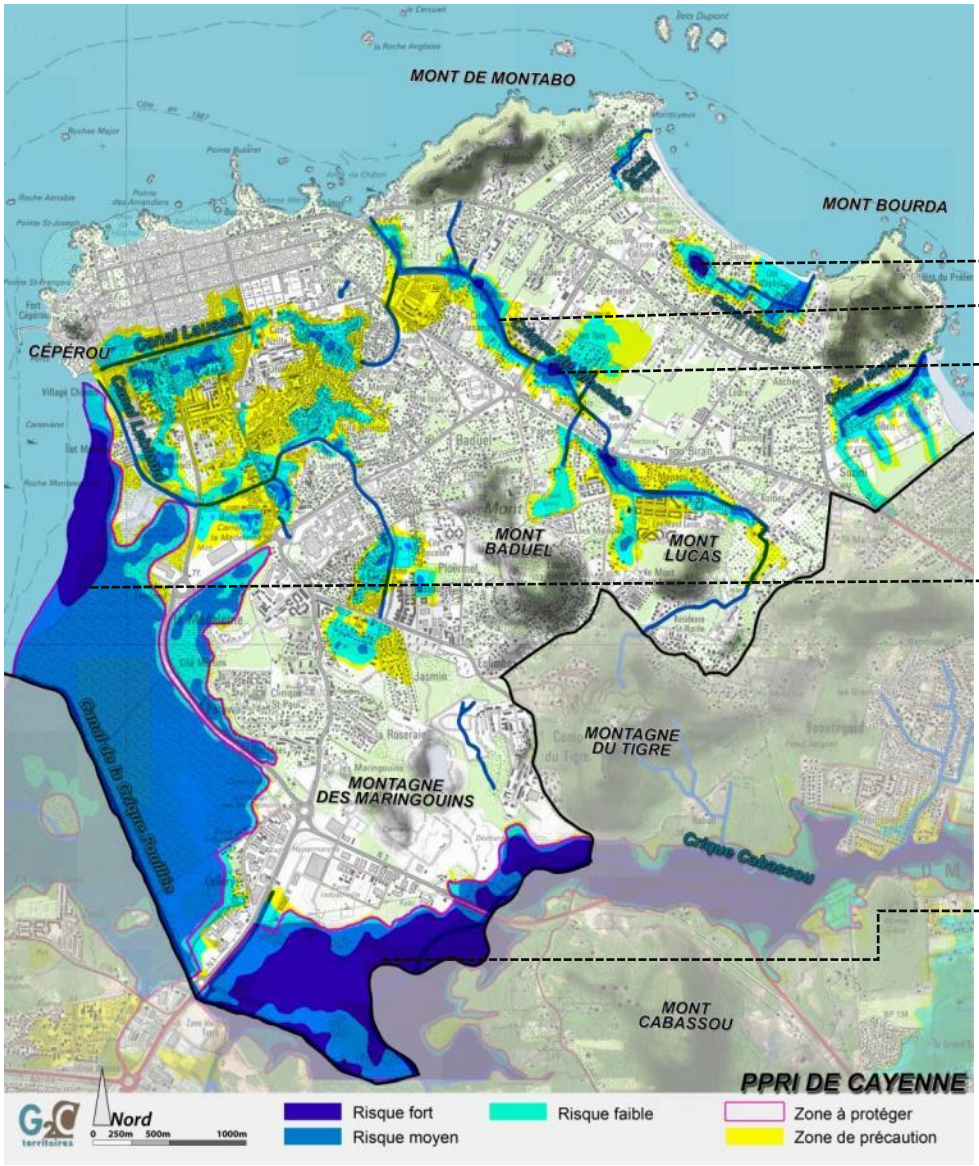
Secteurs sensibles à la submersion classés en zone NI assortie d'EBC

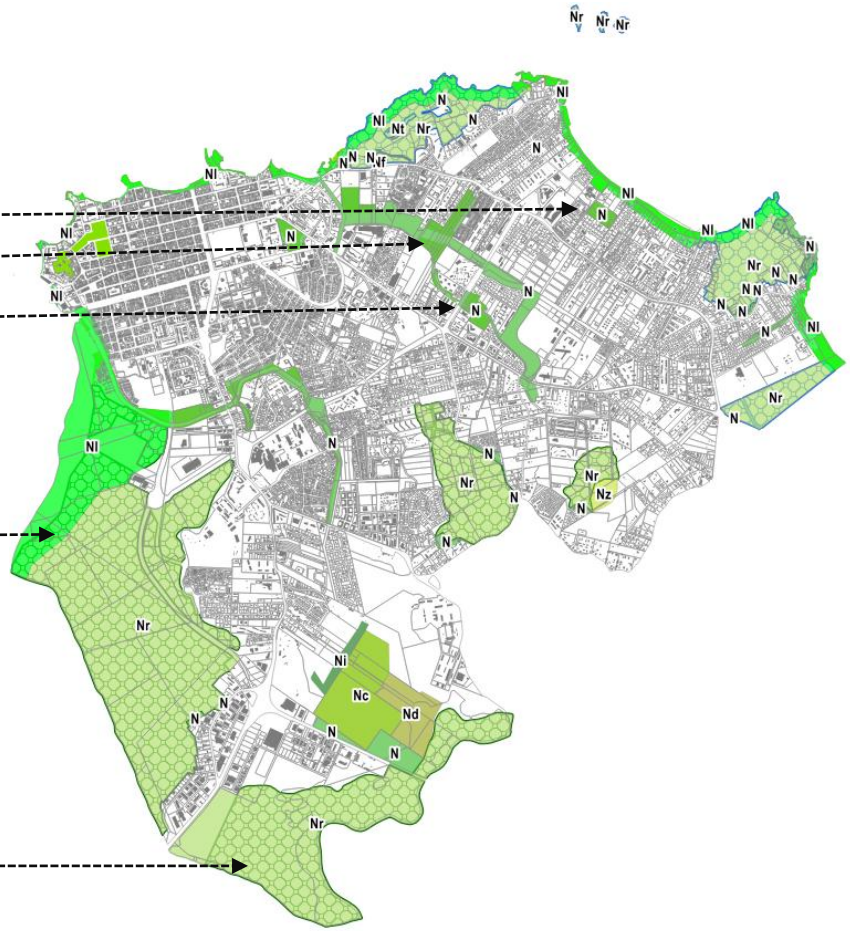




Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Secteurs sensibles au débordement des cours d'eau classés en zone N ou Nr assortie d'EBC





Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Air, climat, énergie et changement climatique				
Faible	La pollution atmosphérique n'est pas encore un enjeu sensible à l'échelle de la Guyane. Les principaux polluants étudiés sont l'ozone (O3), le dioxyde de soufre (SO2), les oxydes d'azote (NO2) et les particules en suspension (PM10).Les concentrations mesurées sont en général en dessous des seuils d'information/précaution définis par les réglementations françaises et européennes. Les émissions de gaz à effet de serre par le trafic automobile et les activités spatiales sont à mettre en regard de la présence de l'immense forêt guyanaise, qui en raison de ses capacités de captation du carbone permet à la Guyane de ne pas produire une « empreinte carbone » pénalisante pour le climat global[1]. Il est toutefois à prévoir une augmentation des activités humaines en lien avec la croissance démographique, qui dans un contexte de changement climatique aura des conséquences sur les émissions de gaz à effet de serre et par conséquent le climat. L'accueil de nouveaux habitats ou de nouvelles activités permises par le PLU conduira à l'accroissement des consommations d'énergie et des transports. Ces deux postes seront les principales sources de gaz à effet de serre dans les années à venir. Soulignons que la refonte du réseau de transport en commun et le lancement de la phase pré-opérationnelle du projet de Bus à Haut niveau de service (BHNS) en site propre de l'agglomération, seront favorables à l'usage des transports en collectif. Ces 10,7 kilomètres de réseau permettront dès 2020, de drainer plus de 16 000 voyageurs par jour entre Maringouins et Mont-Lucas sur la base d'une fréquence de passage allant de 5 à 10 minutes. La capacité pourra être renforcée avec une fréquence plus soutenue, toutes les 3 minutes, pouvant atteindre 60 000 voyageurs/ jour. Ce projet entrainera à terme un report modal de 27% et la réduction des émissions de CO2[2]. **L'effet du PLU Cayenne sur l'importance d'émission polluante peut être considéré comme résiduel**.	**Faible** *Indirecte et permanente*	• **Fluidifier les déplacements et limiter les émissions polluantes en facilitant la réalisation du TCSP :** le PLU prévoit des réservations (Er pour transports collectifs) et intègre des dispositions réglementaires compatibles avec la réalisation du projet ; • **Privilégier une l'urbanisation nouvelle à proximité des futures lignes de BHNS allant du Maringouins à Mont Lucas :** les secteurs de projet de Mont Lucas et Palika bénéficieront de la proximité du pôle d'échanges Mont-Lucas. Le site de renouvellement urbain Raban bénéficiera de la proximité de la station Lycée Michotte (- de 500 mètres) ; • **Accroitre les possibilités de recourt aux mobilités alternatives**, grâce à la création ou sécurisation d'itinéraires de déplacements doux entre le centre, les équipements et les secteurs d'urbanisation future à l'occasion du réaménagement des voies (Er pour voiries) ; • **Conserver et renforcer la présence végétale pour ses fonctionnalités écologiques,** par : o une préservation des éléments boisés par l'identification d'EBC et un classement en zone N aux titres de la protection des puits « carbone » ; o la mise en place dans le règlement, de dispositions favorables au développement de la végétation : ➢ *en U et AU, au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière doivent être préservés en pleine terre et plantés d'essences locales. En secteur UC2, l'obligation est portée à hauteur de 50% ;* ➢ *en zone UB, UD et UC, pour les opérations d'ensemble destinées à l'habitation de plus de 1000m², des espaces verts collectifs plantés au moins égale à 10% du terrain aménagé devront être réalisés ;* ➢ *en zone AU, un espace vert d'un seul tenant d'une superficie au moins égale à 10% de la surface du terrain d'assiette du projet devra être aménagé.* o le maintien d'espaces végétalisés en centre urbain et de « poumon vert » en périphérie : les OAP du vieux port, de l'anse Chaton, du Mont-Lucas et de Palika prévoient la réalisation de plantations ou de vastes espaces verts; • **Limiter les consommations d'énergies fossiles et réduire la déperdition énergétique des constructions** par la mise en place dans le règlement des zones US, UB, UD, UE, UX, AU et AUX, de dispositions relatives à la performance énergétique des bâtiments : o implantation devant limiter le recours à la climatisation ; o caractéristique des bâtiments devant limiter les consommations énergétiques ; o panneaux solaires et photovoltaïques autorisés	***Très faible à nulle***

[1] SAR de la Guyane, par décret en CE du 6 juillet 2016
[2] Communauté d'Agglomération Centre Littoral, rapport annuel Dév. Durable 2016

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.2.2. Analyse des incidences sur les milieux naturels et mesures envisagées

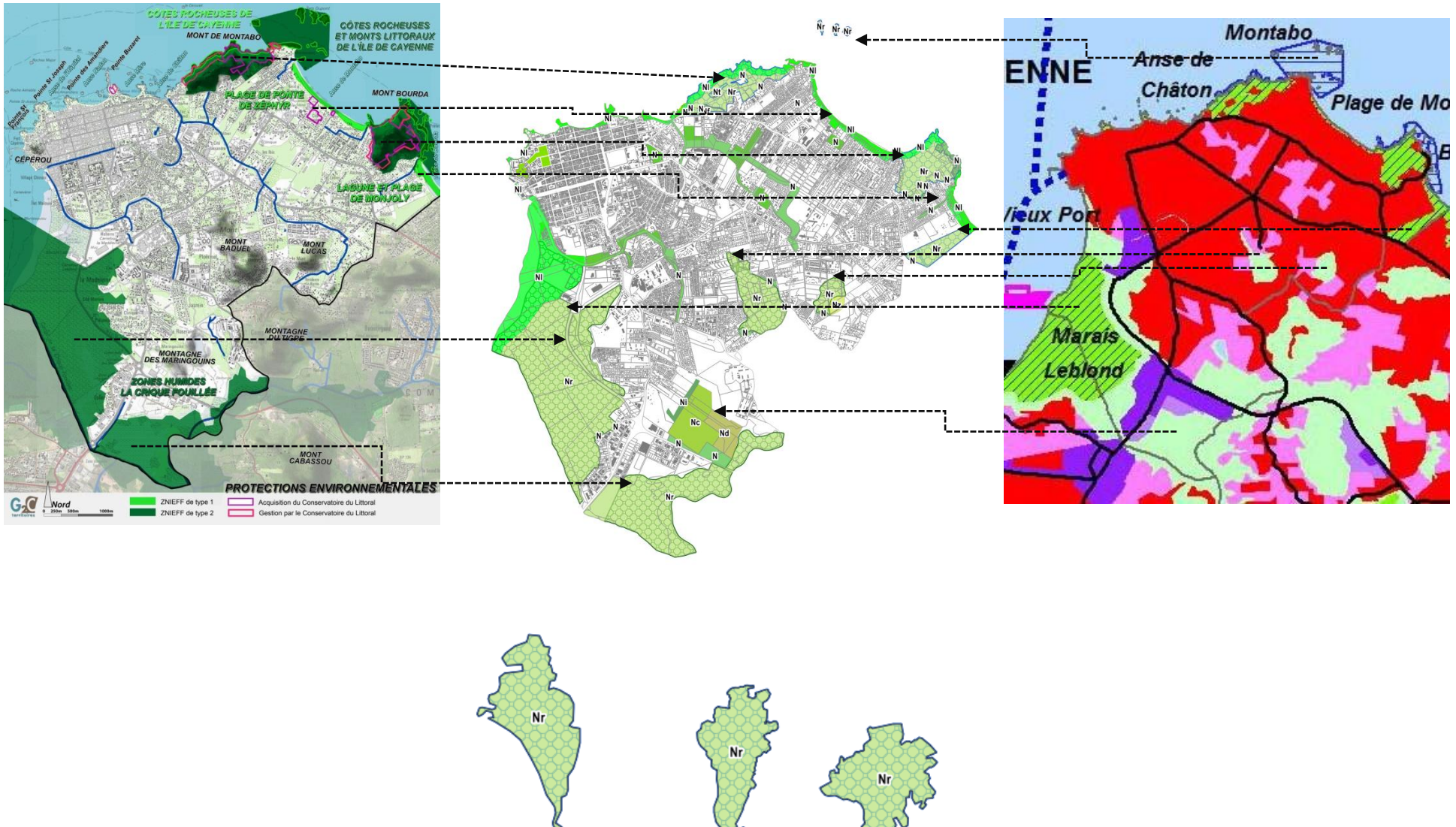
Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Faune, flore, habitats naturels et continuités écologiques				
Fort	La ville de Cayenne, capitale de la Guyenne, présente une forte artificialisation et ne dispose plus que de quelques espaces sauvages. Ils sont inscrits au sein de périmètres d'inventaire (ZNIEFF) en raison de leur importance pour le développement de la faune et de flore. Il s'agit principalement de zones côtières ou de milieux humides disposant d'un rôle fondamental dans le développement de certaines espèces phares au niveau mondial. C'est par exemple le cas des tortues marines, particulièrement la tortue luth ou du Lamentin. Les sites accueillent également une avifaune d'exception et de nombreuses espèces végétales endémiques. Le projet de révision du PLU prévoit une extension de l'urbanisation ayant vocation à accueillir de l'habitat, des activités, des équipements publics et loisirs, induisant des modifications d'occupation des sols. Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux naturels concernent **la destruction d'habitat due à l'implantation de nouvelles zones de bâti** sur des secteurs jusqu'à présent non urbanisés. La destruction de ces habitats, de même que la fragmentation des lieux de vie, de repos ou d'alimentation est susceptible de conduire au départ définitif d'une part de faune ou de la flore présente sur le site. A cela s'ajoutent **de potentielles coupures de corridors biologiques** supprimant les possibilités de déplacement de certaines espèces. La coupure des corridors écologiques identifiés au SAR n°11 et n°12 reliant les milieux de l'île de Cayenne serait préjudiciable à la préservation de la diversité biologique du territoire. Identifier comme sensible car sous-pression leur protection semble indispensable. Le projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de près de 65 hectares à court terme et 104 hectares à plus long terme et cela, toutes destinations confondues. Ainsi, le projet de PLU conduira à l'artificialisation de près de 6% d'espaces « naturels », le reste des opérations étant réalisé en densification de l'existant.	**Faible à Modérée** *Directe et permanente*	• **Eviter la destruction des habitats naturels les plus sensibles** (ZNIEFF, sites inscrits, parcelles du conservatoire du littoral, espaces remarquables, espaces naturels à haute valeur patrimoniale et espaces de conservation durable du SAR, etc.), par : o un classement en zone N en raison de leur fonction de réservoirs ; o une protection du couvert végétal par l'identification d'EBC ou d'éléments de paysages à protéger. • **Eviter la fragmentation des espaces naturels d'importance régionale**, grâce à la densification des espaces bâtis et développement de l'urbanisation nouvelle au sein des « espaces urbanisables » identifiés au SAR ; • **Eviter de la rupture de continuités écologiques** d'importance régionale et l'artificialisation de milieux naturels supports aux déplacements des espèces n'ayant pas vocation de réservoirs de biodiversité (notamment Mont Baduel et Mont Lucas), via ; o une protection des continuités écologiques boisées au titre des éléments du paysage à protéger et des EBC ; o une protection des continuités écologiques aquatiques par un classement en zone en zone N et une identification en éléments de paysage à protéger (canaux implantés en zones urbaines); • **Réduire l'incidence du projet d'aménagement sur les milieux naturels ordinaires** ouverts à l'urbanisation par : o le maintien d'espaces végétalisés en centre urbain et de « poumon vert » en périphérie au travers des OAP : les OAP du vieux port, de l'anse Chaton, de Mont-Lucas et Palika imposent la réalisation de plantations ou de vastes espaces verts, éléments jugés indispensables pour s'assurer du maintien des perméabilités vis-à-vis des espèces animales communes (notamment de l'avifaune) ; o l'OIN prévue au sud de la commune cherchera à maintenir les corridors écologique existants ;	***Très faible***

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Faune, flore, habitats naturels et continuités écologiques - suite				
Fort	Ces nouveaux espaces sont aujourd'hui constitués de milieux naturels ordinaires et sont excentrés des milieux à enjeu. Par ailleurs, leur urbanisation a été anticipée dans le cadre du SAR par un classement en espaces urbanisables. De fait, **l'effet du PLU peut être qualifié de faible à modéré.**	**Faible à Modérée** *Directe et permanente*	○ la mise en place dans le règlement, de dispositions favorables au développement de la végétation : ➢ *en U et AU, au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière doivent être préservés en pleine terre et plantés d'essences locales. En secteur UC2, l'obligation est portée à hauteur de 50% ;* ➢ *en zone UB, UD et UC, pour les opérations d'ensemble destinées à de l'habitat de plus de 1000m², des espaces verts collectifs plantés au moins égalent à 10% du terrain aménagé devront être réalisés ;* ➢ *en zone AU, un espace vert d'un seul tenant d'une superficie au moins égale à 10% de la surface du terrain d'assiette du projet devra être aménagé.*	***Très faible***

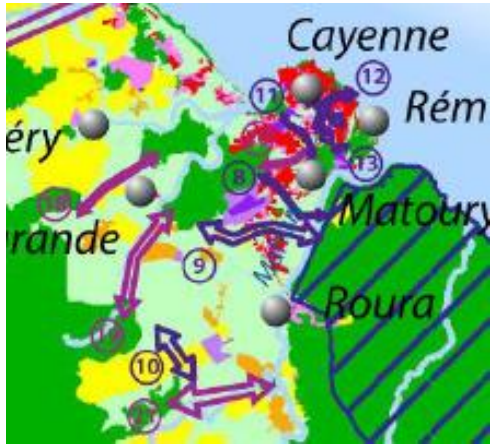
La prise en compte des espaces remarquables du littoral, à forte valeur patrimoniale et de conservation durable du SAR

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

La prise en compte des continuités écologiques du SAR déclinées à l'échelle locale – au plan de zonage



Les réservoirs de biodiversité

Réservoirs de biodiversité terrestres et aquatiques

Zones humides d'intérêt international

Les autres espaces naturels participant aux continuités écologiques

Autres espaces naturels

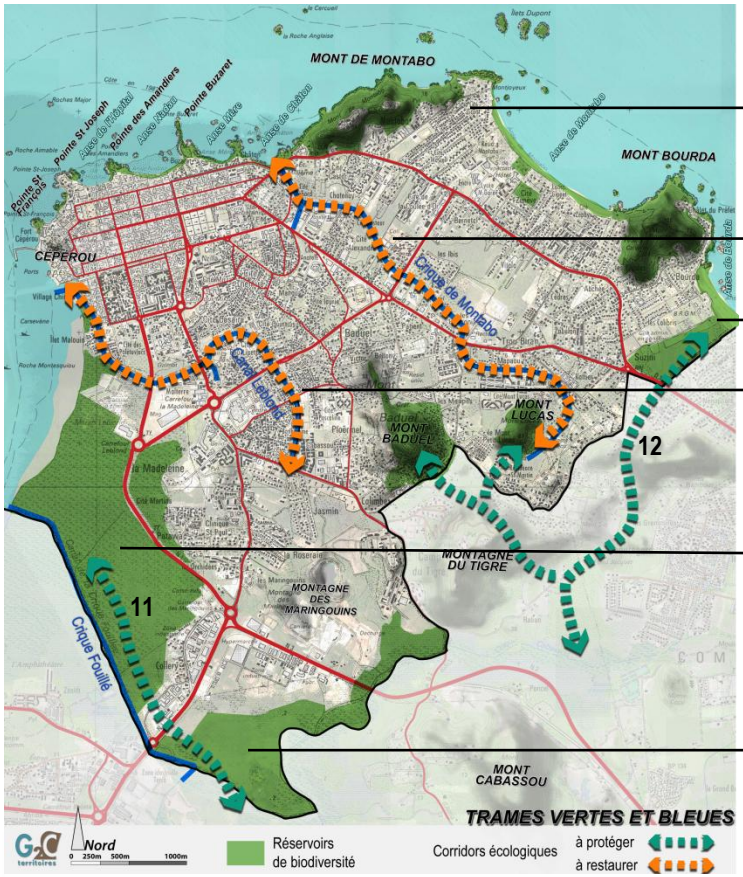
Plans d'eau

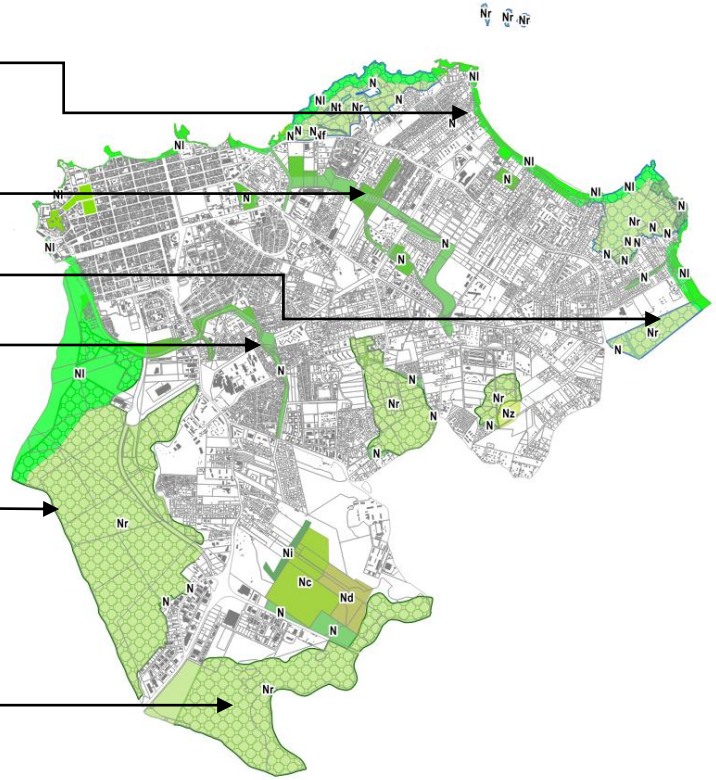
Les corridors écologiques

Corridor aquatique

① Corridor écologique du littoral à maintenir et renforcer

① Corridor écologique du littoral sous pression





Communes de Cayenne, Rémire-Montjoly et Matoury :

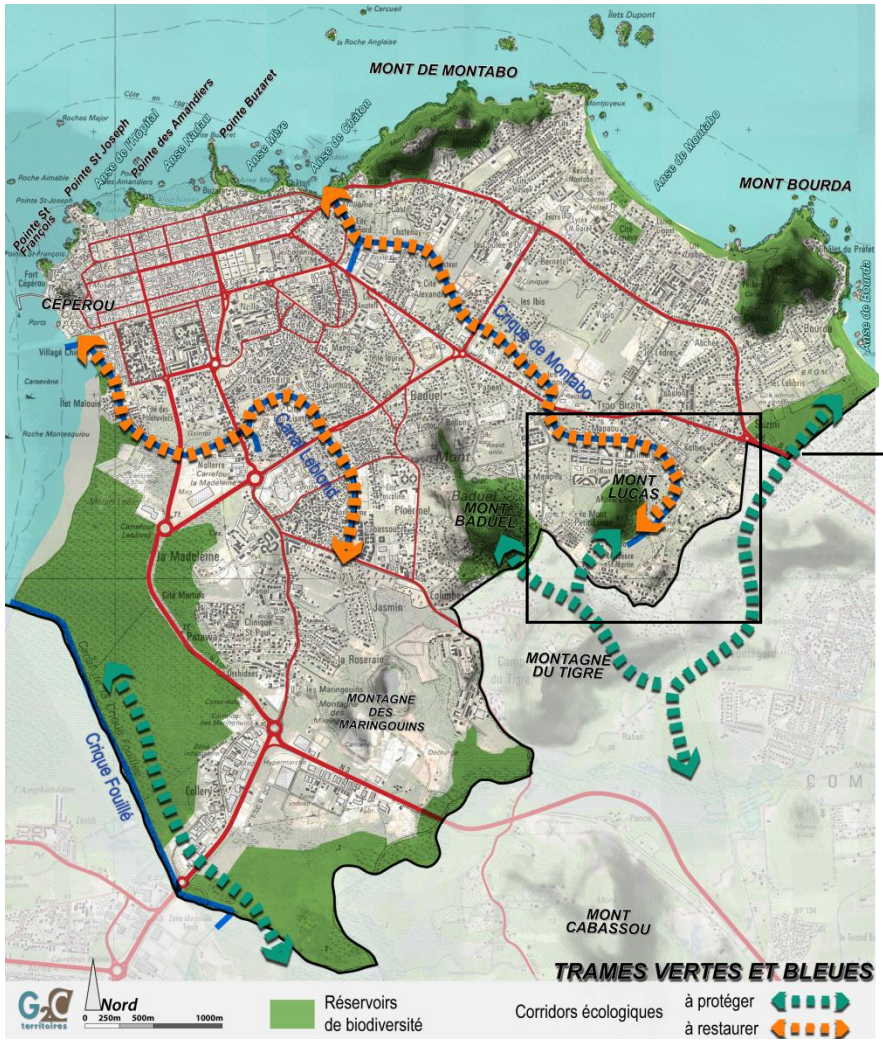
11 : corridor ENRL Habitation Vidal - Mangrove Leblond par la crique Fouillé. Espace naturel du SAR (ENCD), non protégé, à proximité d'espaces urbanisés avec forêt et végétation arbustive en mutation.

Communes de Cayenne, Rémire-Montjoly :

12 : corridor Mont St Martin, Fond Jacqué, Montagne du Tigre, Mont Cabassou, Morne Coco, Vidal. Connexions écologiques entre les espaces naturels ENRL et ENCD de l'île de Cayenne permettant le maintien d'une biodiversité en zone urbaine et périurbaine, et par la même l'amélioration de la qualité du cadre de vie.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

La prise en compte des continuités écologiques du SAR et des milieux sensibles – Zoom sur les secteurs de Mont-Lucas et Palika



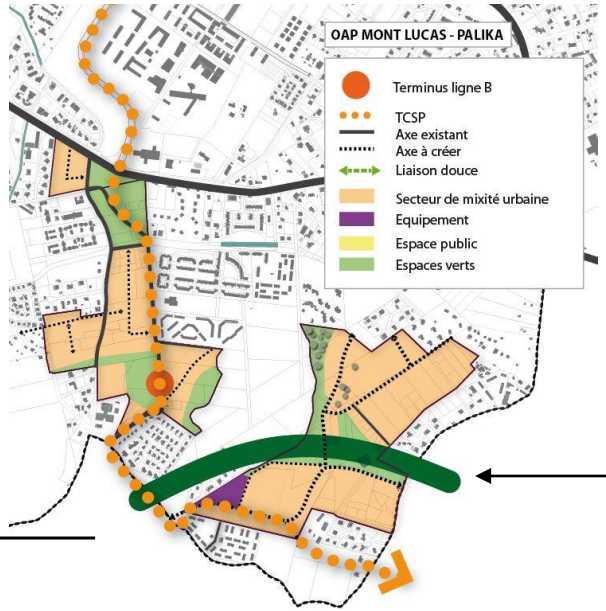


Schéma d'aménagement retenu au PLU arrêté

Création d'une coulée verte formant un corridor continu

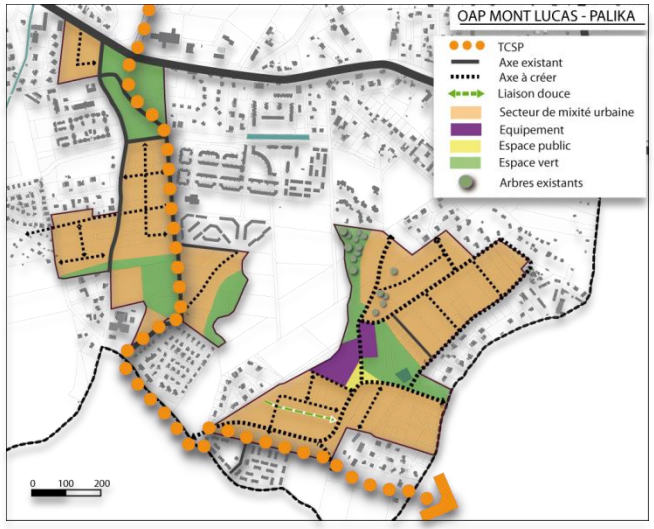


Schéma d'aménagement écarté

Les secteurs de Mont-Lucas et Palika font l'objet d'un projet d'aménagement inscrit au sein d'une importante Opération d'Intérêt National, couvrant également la commune de Remire Montjoly. Les secteurs ouverts à l'urbanisation, se situent au sein des espaces urbanisables du SAR. Ces derniers sont implantés au sein d'une zone d'enjeu, à l'interface de réservoirs de biodiversité et corridors écologiques du SAR. A ce titre, plusieurs alternatives et orientations d'aménagement ont été étudiées afin de tenir compte de cette sensibilité. Il a été fait le choix de retenir celui qui donnait une plus grande place aux espaces verts et assurait une plus grande mise à l'écart des espaces construits vis-à-vis des milieux naturels.

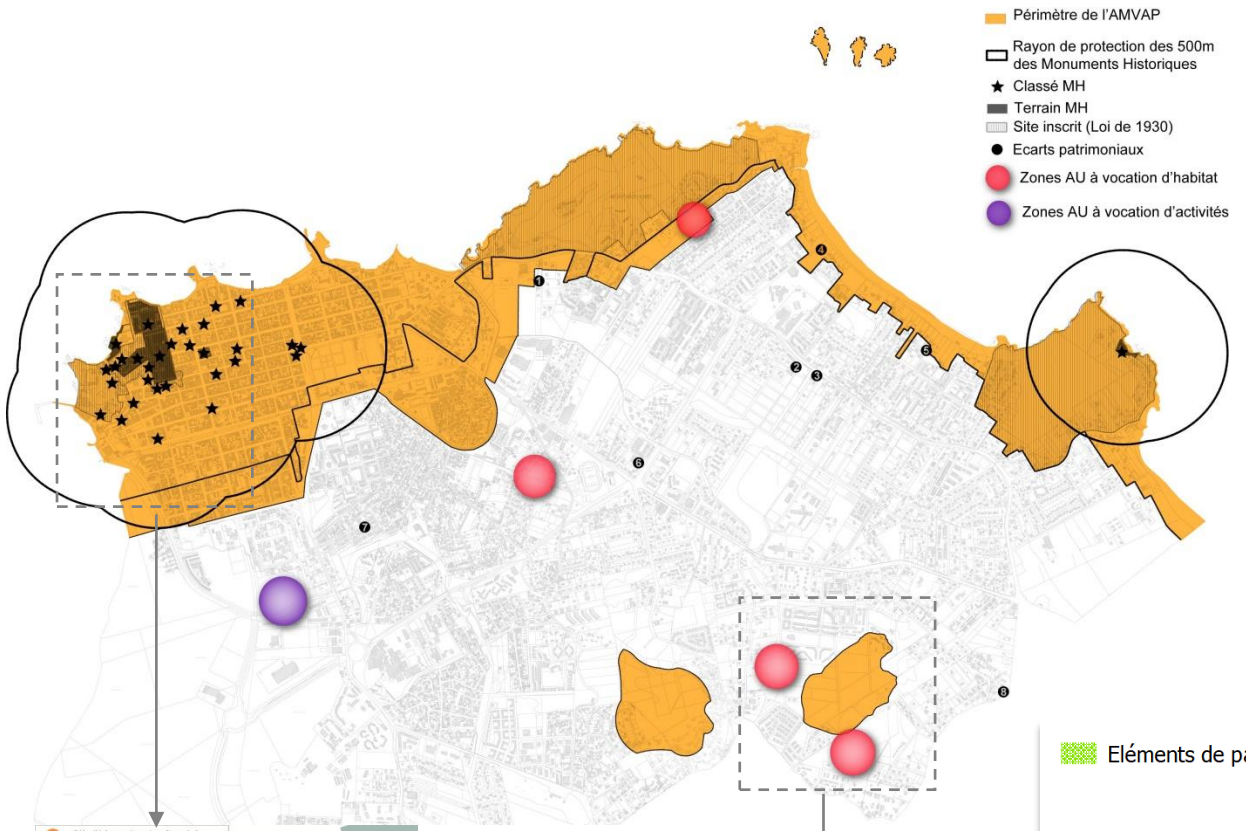
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

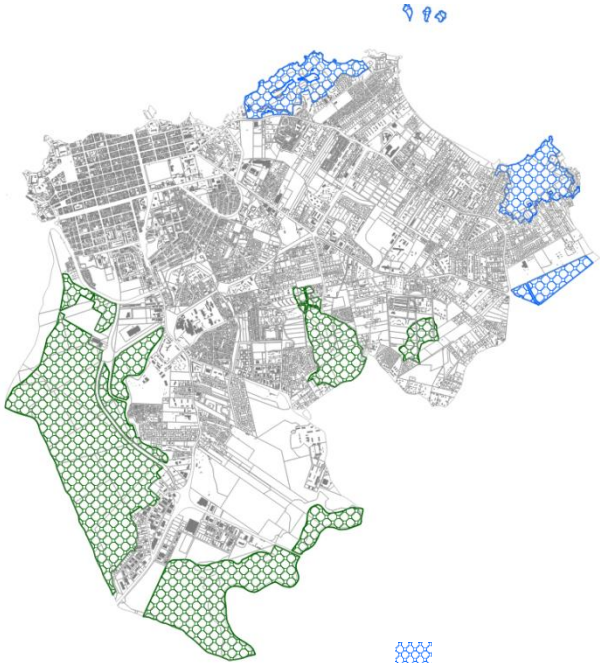
2.2.3. Incidences sur les paysages et le patrimoine et mesures correctives envisagées

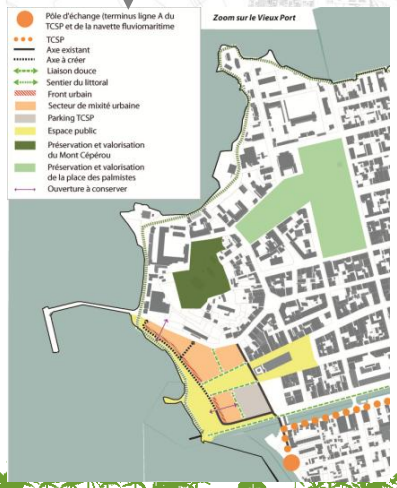
Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Patrimoine bâti et paysager				
Fort	Cayenne constitue un site d'ancrage privilégié qui, par sa configuration géomorphologique, combine presque toutes les caractéristiques des paysages guyanais, dont le littoral, les monts boisés, les marais, les criques de l'époque coloniale, l'architecture et les paysages urbains, etc. Le territoire est riche de la variété de ses paysages et de son patrimoine historique et architectural. La commune compte ainsi plusieurs édifices classés et inscrits aux titres des monuments historiques, ainsi que trois sites naturels inscrits (Mont Cépérou, Colline Bourba et Colline Montabo). Face à la sensibilité paysagère du territoire, l'implantation de nouvelles constructions en densification des tissus existants aura une incidence sur la qualité des perceptions visuelles et monumentales existantes. Les caractéristiques des aménagements et constructions projetés pourraient susciter une modification de l'ambiance qui s'y dégage, de la qualité des perceptions sur le bâti et abords puis conduire à une banalisation des tissus identitaires. Dans ce contexte, l'effet du PLU pourrait être qualifié de fort. **Toutefois, une AMVAP a été élaborée conjointement à la démarche PLU.** Cette dernière, par ses dispositions, sera de nature à assurer la préservation des espaces paysagers les plus sensibles, dont le littoral, le Mont Baduel et le Mont-Lucas en compléments notamment édifices patrimoniaux et des sites inscrits d'ores-et-déjà identifiés. Ainsi, seule l'urbanisation des tissus non-inscrits au sein de l'AMVAP et établis en proche périphérie pourrait avoir une incidence sur la qualité des paysages patrimoniaux. **L'effet du plan sur la préservation des édifices et paysages identitaires et patrimoniaux peut être qualifié de faible à modéré.** Par ailleurs, Cayenne est également connue pour la présence de vestiges archéologiques, tels ceux découverts par le passé lors des fouilles réalisées dans le cadre de l'aménagement de la « Maison des cultures et des mémoires de la Guyane ». Les occupations et utilisations du sol admises en application des dispositions du PLU sont susceptibles d'entrainer la destruction involontaire de vestiges archéologiques, sur des sites connus ou non. Au regard de l'étendue des emprises constructibles au PLU, **l'effet de ce dernier sur cette thématique peut être considéré comme modéré.**	**Modérée à Forte** *Indirecte et permanente*	• **Eviter la dégradation des paysages et édifices patrimoniaux,** grâce aux : o rappel des dispositions de l'AMVAP élaborée conjointement au PLU ; o rappel des dispositions résultant d'un classement ou d'une inscription aux titres de monuments historiques ou des paysages en annexe du PLU ; • **Eviter la destruction des ensembles patrimoniaux bâtis et paysagers classés, inscrits** (collines de Bourba, et Montabo) **ou non protégés** (le jardin Botanique, la place des Palmistes, espaces rocheux et plages du littoral) par leur identification en éléments de paysage à protéger, leur protection au titre des EBC ou leur classement en zone N. • **Réduire les possibilités d'appauvrissement esthétique** des tissus urbains non couverts ou périphériques à l'AMVAP, via : o l'identification de zones ou secteurs aux dispositions règlementaires spécifiques, dont : ➢ la zone UA, destinée à préserver les qualités intrinsèques de la ville anciennes organisées en damier ; ➢ la zone UD, destiné à protéger la qualité architecturale des franges littorales Est (maîtrise les gabarits des constructions admises en façade du littoral de manière à préserver les perspectives paysagères existantes) ; o le dessin d'OAP dans les secteurs jugés comme sensibles au regard de la prise en compte du patrimoine, en particulier au niveau du vieux port, de Mont-Lucas et de Palika ; • **Réduire les risques de destruction de vestiges archéologiques** dans des sites inconnus à ce jour, grâce au rappel de la réglementation applicable : *Ainsi, « Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains dans les zones définies » ci-contre « sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles « 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine. »*	***Très faible***

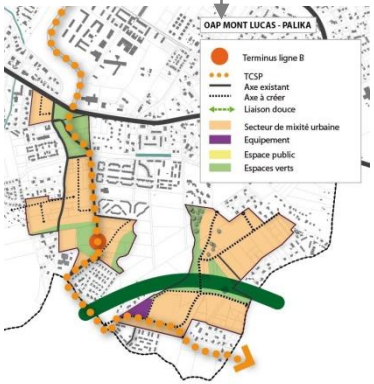
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

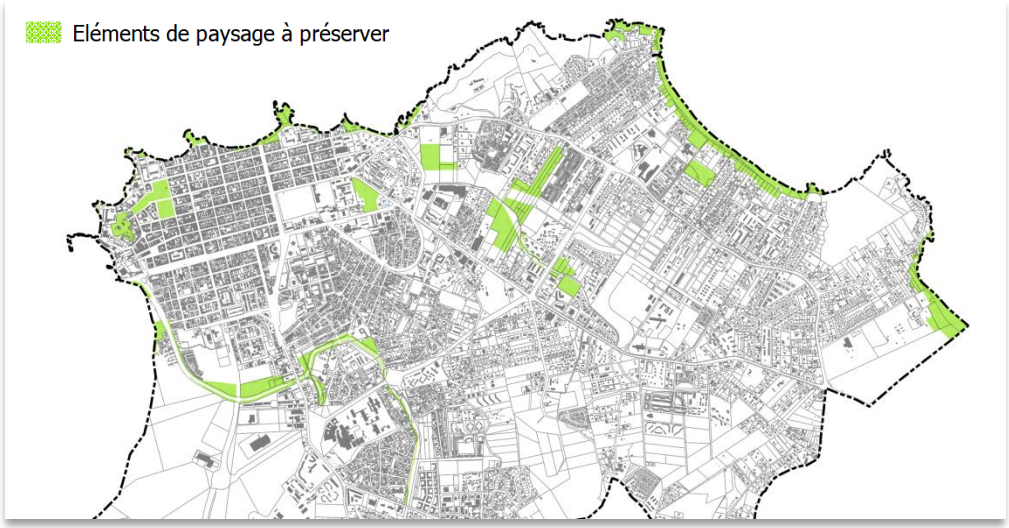
La prise en compte du patrimoine naturel, architectural et paysager











Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

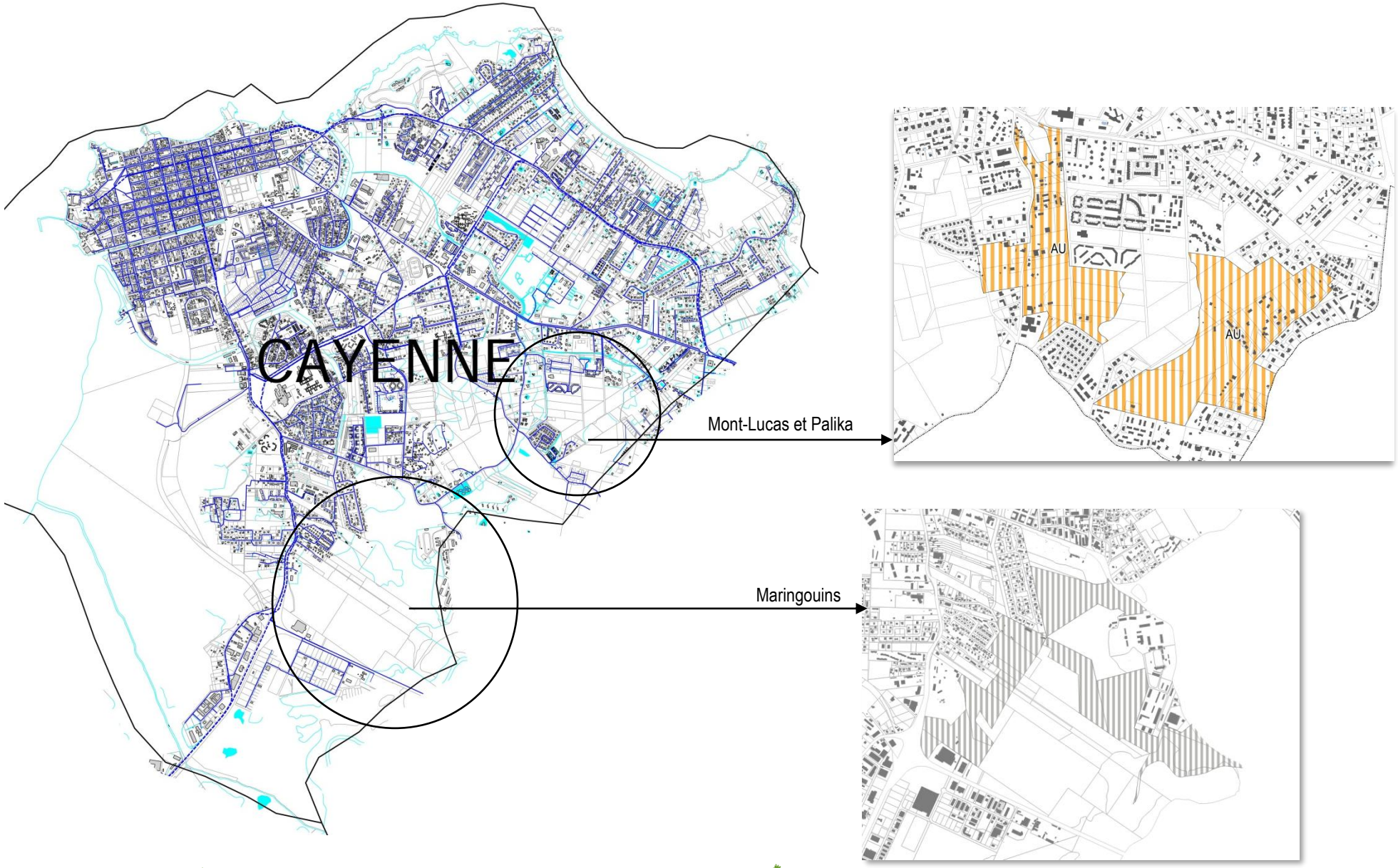
2.2.4. Incidences sur le milieu humain

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Desserte par le réseau d'eau potable et de défense incendie				
Fort	En Guyane, l'accès à l'eau potable est inégalement réparti sur le territoire. Entre 15 et 20 % de la population de Guyane ne dispose pas d'un accès à l'eau potable. Ce chiffre représente une moyenne à l'échelle du territoire mais il existe des variations importantes entre les communes. Ce constat appelle à une vigilance quant à la bonne desserte des constructions. A Cayenne, le réseau d'adduction dessert la quasi-intégralité des tissus bâtis, soit en 2015 près de 54 709 habitants. Ainsi la probabilité de voir se réaliser d'éventuels nouveaux forages privés est faible. Le PLU ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation dans des secteurs non desservis par le réseau public. **Ainsi, le projet n'aura aucune incidence sur développement de forages privés.** Toutefois, l'accueil de nouveaux habitants va induire des besoins en eau potable supplémentaires. L'augmentation de ces besoins en eau peut conduire sans anticipation à des difficultés d'alimentation. Le projet de PLU prévoit l'accueil d'environ 19 183 habitants supplémentaires sur les 10 prochaines années. Sur la base d'une consommation moyenne par habitant de 0,18m³/j (523 litres/jour[3] par abonné ou pour 2,87 habitants en 2015), cela conduira à un besoin en eau supplémentaire de 1 260 323 m³/an. Par ailleurs, l'accroissement des pressions sur les réseaux sans anticipation peut également avoir des conséquences sur la qualité des dispositifs de défense incendie. **Au regard de l'important accroissement des besoins en eau, l'effet du projet peut être considéré comme fort sur la ressource en eau.**	**Forte** *Indirecte et permanente*	• **Réduire la pression diffuse sur la ressource en eau** et le réseau, comme préconisé par le SDAGE de Guyane, via : ○ La mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, de nature assurer un accroissement progressif des besoins en eau : ➢ *44 hectares classés en zones AU dont l'urbanisation est à court terme ;* ➢ *104 ha classés en zones AU0 gelées dont l'urbanisation prévue à long terme et soumis à procédure de modification ou révision ;* ➢ *Une prise en compte des capacités de production :* Suite à la mise en service l'usine de Matiti (2014), la CACL dispose d'une capacité de production de 43 000m³/jour. La CACL assure à ce jour un volume de production de 31 000m3/jour, ce qui laisse d'importante marge de manœuvre pour faire face aux besoins à venir. ○ Une maîtrise des consommations et pressions directes sur le réseau, grâce aux dispositions règlementaires applicables tant en zone urbaine qu'à urbaniser (titre 2) : ➢ *toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée à un réseau collectif sous pression, s'il existe et présente des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.* ➢ *les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.* ➢ *toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.* ○ Un engagement du gestionnaire de réseau, de concert avec la CACL, en faveur de l'amélioration de la performance des réseaux en matière de rendement et de lutte contre les pertes en eau.	***Faible***

[3] Consommation moyenne annuelle domestique + non domestique rapportée au nombre d'abonnés. Source : Rapport annuel eau potable 2015, CACL.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

La prise en compte de la desserte par le réseau d'adduction en eau potable



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Desserte par le réseau d'assainissement des pluviales				
Fort	Cayenne s'inscrit dans un contexte particulier vis-à-vis de la gestion de la ressource en eau. Même si la ressource semble suffisante, cette dernière est particulièrement sensible aux pressions humaines induites par l'urbanisation croissante des territoires. Ainsi, la bonne gestion des eaux de ruissellement est tout autant indispensable que la bonne gestion de la ressource, dans l'esprit des orientations du SDAGE de la Guyane. Le réseau d'assainissement collectif des eaux pluviales repose sur des canaux, des fossés et des canalisations souterraines. Les eaux collectées sont rejetées dans le réseau hydrographique superficiel dont le Canal Leblond ou encore la Crique Montabo. Sensibles aux apports pluviaux en nombre et sur de courte durée, ce réseau superficiel est déjà sujet à débordements. L'accueil de nouvelles constructions aura nécessairement une incidence sur les quantités et débits pluviaux à collecter et sera susceptible de provoquer de nouveaux désordres hydrauliques. Par ailleurs, la proximité de l'urbanisation vis-à-vis des eaux superficielles impose une vigilance quant à la maitrise des débits de ruissellement mais également des rejets polluants. L'accroissement des constructions aux abords des canaux ou criques est susceptible de favoriser le transfert de substances non désirées. Au regard de l'étendue des emprises constructibles au le PLU, **l'effet de ce dernier sur cette thématique peut être considéré comme modéré.**	**Modérée** *Indirecte et permanente*	• **Eviter la densification aux abords des ruisseaux et canaux en** limitant les possibilités d'occupations et d'utilisations des sols par un classement en zone N ; • **Réduire les écoulements de superficiels, favoriser l'infiltration des eaux tout en compensant l'artificialisation des sols** par : o un classement d'espaces non artificialisées et végétalisés en zone N aux titres de la régulation crues (ex : Mangrove Leblond) ou de la protection du cordon dunaire, o la mise en place dans le règlement, de dispositions générales applicables tant en zone urbaine qu'à urbaniser (titre 2), favorables à la bonne gestion des eaux pluviales : ➢ *les aménagements ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales et doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel) ou infiltré sur l'unité foncière.* ➢ *en l'absence de réseau collectif adapté, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation des fonds voisins et des équipements ou ouvrages publics sont à prendre.* ➢ *quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. La réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet. Le dimensionnement pourra être fixé dans le cadre du dossier loi sur l'eau.* ➢ *en cas de réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, propre à assurer une insertion harmonieuse de l'ouvrage au sein des espaces bâtis.* ➢ *en fonction des caractéristiques hydrauliques du secteur et de l'importance du projet, il pourra être imposé que la gestion des eaux pluviales soit assurée par un dispositif de stockage spécifique.* o la mise en place dans le règlement et les OAP de dispositions favorables aux maintiens de surfaces perméables et végétalisées ; • **Accroitre les capacités du réseau pour répondre aux besoins futurs,** en prévoyant l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation d'aménagement hydraulique (ER pour bassin et hydrographie).	***Faible***

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Desserte par le réseau d'assainissement des eaux usées				
Fort	Si la bonne gestion des eaux de ruissellement est tout autant indispensable que la bonne gestion de la ressource, elle est également pour l'assainissement des eaux usées dans l'esprit des orientations du SDAGE de Guyane. Le réseau d'assainissement collectif des eaux usées dessert actuellement une large part des tissus urbanisés, le centre ancien et sa périphérie. La nouvelle STEP Le Blond de types boues activées assure ainsi traitement des eaux usées domestiques de la ville de Cayenne, d'une partie de celles de Matoury, les matières issues de l'assainissement individuel, les graisses provenant de l'industrie agro-alimentaire, les boues issues des stations privées présentes sur le territoire. Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif, des dispositifs automnes assurent la collecte, le traitement et l'infiltration des eaux assainies. L'assainissement de la commune de Cayenne souffre de la réalisation de nombreuses infrastructures destinées au seul traitement des eaux de petits lotissements. Le constat a été posé à l'occasion de l'élaboration du zonage de l'assainissement. 43 unités de traitement ont été répertoriées en 2001 ainsi qu'une superficie non négligeable fonctionnant en assainissement individuel. Le parc de stations privées présente des résultats de dépollution médiocres, tandis que les enquêtes menées ont conclu à la non-conformité d'une très large partie du parc d'assainissement individuel[4]. En l'absence de réseau, l'assainissement des eaux usées ne peut s'effectuer que grâce à l'installation de dispositifs d'assainissement autonome ou semi-collectifs privés. L'accroissement de tels dispositifs, dans un parc d'ores-et-déjà jugé problématique sera de nature à renforcer indirectement les pressions existantes.	**Forte** *Indirecte et permanente*	• **Eviter la pollution diffuse des ressources en eau et milieux aquatiques et améliorer la qualité des eaux de surface, dont les eaux de baignade :** ○ en s'assurant de la capacité de la STEP à faire face à l'accroissement des effluents à traiter : *les eaux usées sont traitées dans la station d'épuration d'une capacité de traitement de 60 000 équivalent-habitants qui dispose d'une capacité résiduelle suffisant pour répondant aux besoins à venir. Cette dernière devrait voir sa capacité évolué à 90 000 équivalent-habitants à l'horizon 2030, permettant d'éviter tout dysfonctionnement.* ○ en privilégiant une urbanisation des secteurs desservis ou devant faire l'objet d'une desserte par le réseau collectif : ➢ *le réseau public d'assainissement est présent au droit d'une part des parcelles constructibles en zone U.* *Toutefois, afin d'accroître le taux de raccordement au réseau et de réduire le parc d'assainissements autonomes et de stations privées peu fonctionnel, la CACL, compétente en la matière, a fixé pour stratégie générale de regrouper l'essentiel des rejets d'eaux usées sur un ouvrage épuratoire. L'objectif de regrouper l'intégralité des effluents aujourd'hui gérée par micro-stations privées ou des dispositifs autonome à sur la STEP Leblond via la création de nouveaux axes primaires et secondaires, nécessitant la création de nombreux postes d refoulement en série ou en parallèle. Un plus grand nombre de quartiers sera ainsi desservis.* *La CACL de concert avec la municipalité s'est engagée dans la réalisation de travaux permettant la collecte des eaux usées de la plus part de secteurs extérieurs au centre-ville et densément peuplés non desservis à ce jour. Les travaux prévus s'inscrivent dans plusieurs bassins versants : anse de Montabo, crique Montabo, canal Laussat, canal Leblond et crique fouillée[5].* ➢ *les secteurs ouverts à l'urbanisation à court-moyen terme sont également desservis et pourront être raccordés après réalisation des réseaux internes à chaque zone. La zone AU0 est insuffisamment desservie. Son ouverture n'interviendra qu'après modification ou révision du PLU suite à l'extension des réseaux collectifs.*	***Faible***

[4] Communauté d'Agglomération du Centre Littoral, Structuration en eau usée des citées périphériques de Cayenne – Résumé non technique de l'étude d'impact sur l'environnement, 2016
[5] Communauté d'Agglomération du Centre Littoral, Structuration en eau usée des citées périphériques de Cayenne – Résumé non technique de l'étude d'impact sur l'environnement, 2016

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Desserte par le réseau d'assainissement des eaux usées				
Fort	Soulignons cependant que les incidences de l'accueil de nouveaux dispositifs autonomes sont progressives. La durée de bon fonctionnement d'un dispositif autonome est d'une dizaine d'années. Partant ce constat, **l'effet du PLU sur cette thématique peut être considéré comme progressif, passant de faible à fort, dès lors que les dispositifs non collectifs se dégradent.** Notons que dans le cadre de la réalisation de son zonage d'assainissement, la commune a retenu un programme d'actions afin de poursuivre les efforts de collecte sur les zones habitées non encore desservies. En complément, le SPANC, dans le cadre de l'exercice de ses missions de contrôle et d'information, participera au bon entretien des nouveaux dispositifs et renouvellement de ceux-jugés défectueux dans l'attente d'une desserte collective.	**Modérée à Forte** *Indirecte et permanente*	• **Eviter la pollution diffuse des ressources en eau et milieux aquatiques et améliorer la qualité des eaux de surface, dont les eaux de baignade :** o via la mise en place dans le règlement, de dispositions générales applicables tant en zone urbaine qu'à urbaniser (titre 2), favorables à la bonne gestion des eaux usées : ➢ *le branchement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, s'il existe ;* ➢ *lors de la création d'un réseau public d'assainissement, les constructions existantes devront s'y raccorder dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau.* ➢ *les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.* ➢ *l'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.* • **Encadrer le recours aux dispositifs d'assainissement individuel dans les non desservis par le réseau collectif**, grâce à la mise en place dans le règlement, de dispositions spécifiques : *En l'absence de réseau public, il sera réalisé un assainissement individuel conforme :* - *aux dispositions règlementaires en vigueur,* - *aux spécifications techniques fournies par la Communauté de Communes du Centre Littoral compétente en la matière* - *à la nature des sols.*	***Faible***

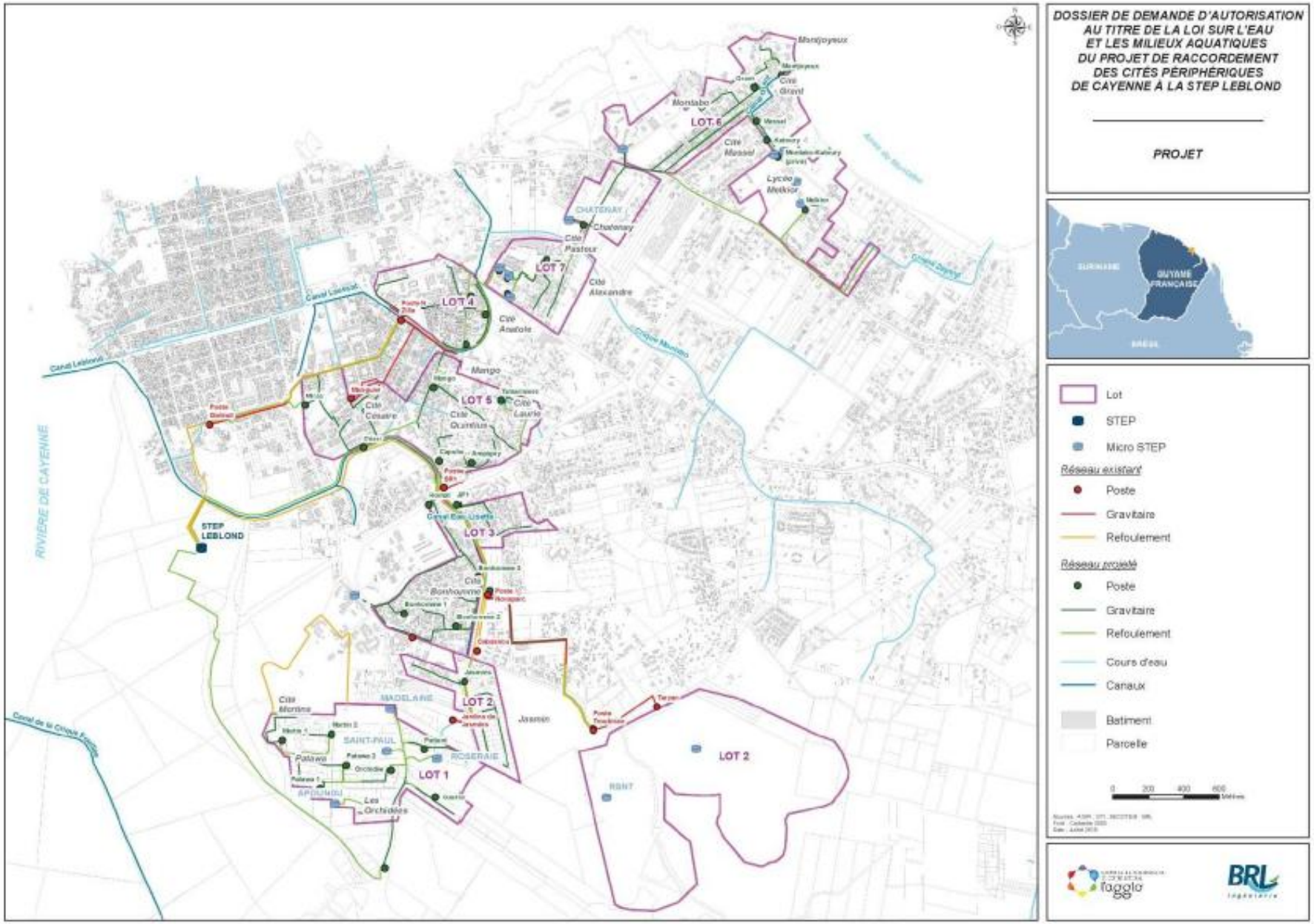
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Réseau d'assainissement des eaux usées

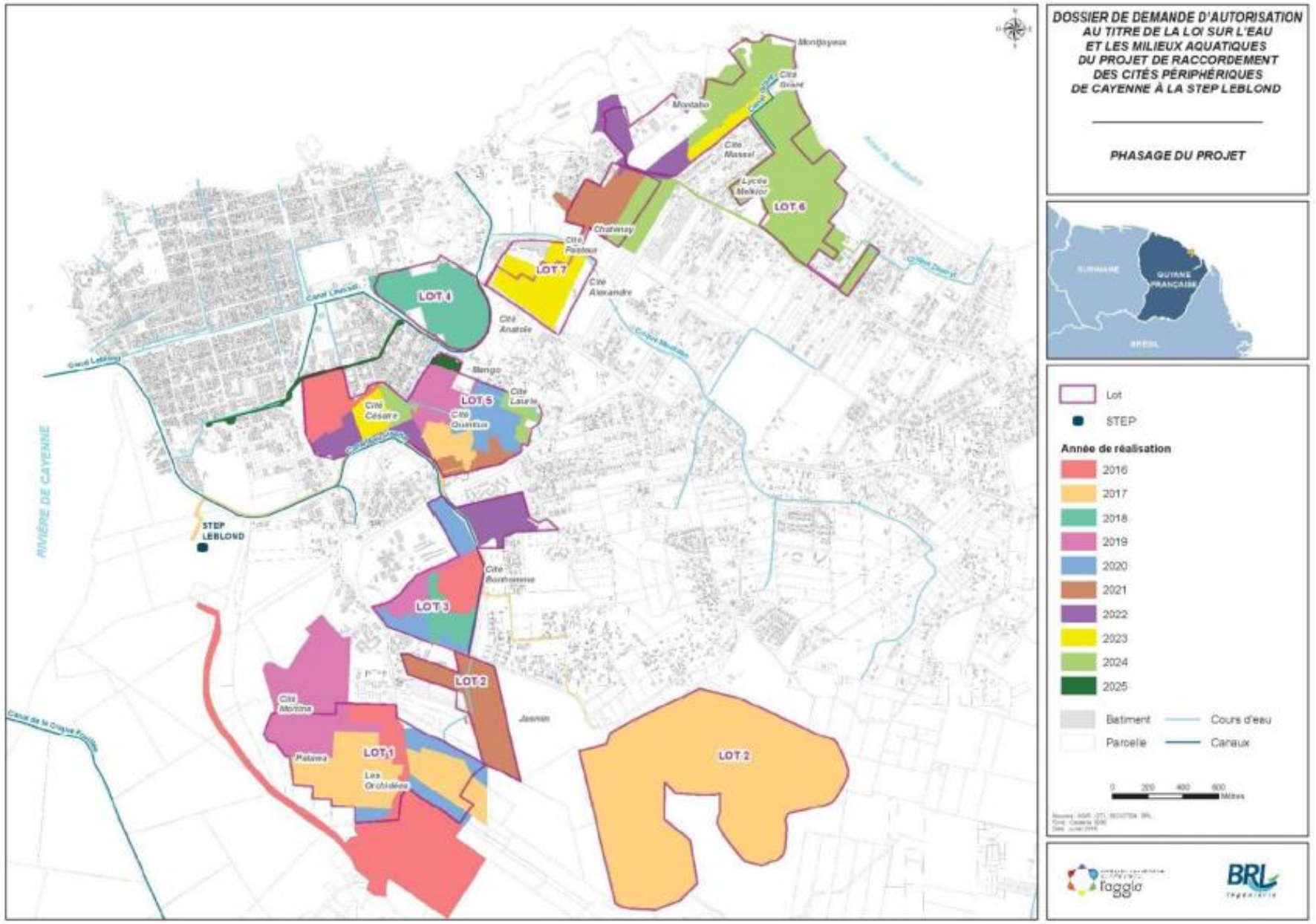


Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Projet de raccordement des citées périphériques de Cayenne à la STEP



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Transports et déplacements				
Modéré	Cayenne accuse un trafic dense et en forte progression. A titre d'exemple, selon les comptages du trafic routier 2010, le nombre de véhicules/jour sur la RN1 à l'entrée de Cayenne constitué d'une 2 x 2 voies est de 44 543 v/j (mja), soit 1500 v/j (mja) de plus qu'en 2009. Concernant l'autre axe majeur de la périphérie de Cayenne, la RN2 entre le giratoire de Balata et la commune de Matoury, le trafic se situe pour 2010 à 23185 véhicules/jour (MJA), soit une diminution de 511 v/j (mja)[6]. L'implantation de constructions va générer un surcroit de trafic sur les différents axes qui traversent le territoire. Cela suppose l'existence de voies d'accès d'un gabarit suffisant pour permettre la circulation des résidents mais également l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie. A terme, le gabarit de certaines de ces voies peut s'avérer incompatible avec la hausse de la circulation prévue, ce qui peut majorer le risque associé à la circulation le long de ces axes. Aussi, l'éloignement entre les différents secteurs de développement et les lieux de résidence pourra accroitre encore davantage les besoins en matière de déplacement, et induire une élévation du nombre et de la distance des trajets effectués en automobile. La refonte du réseau de transport en commun et le lancement de la phase pré-opérationnelle du projet de Bus à Haut niveau de service (BHNS) en site propre de l'agglomération, seront de nature favorable à l'usage des transports en collectif. Cette infrastructure, véritable colonne vertébrale de l'agglomération, permettra de structurer et d'améliorer de manière significative le niveau du transport et la qualité du trafic. De fait, l'effet du projet sur la dégradation de qualité des transports et déplacements (fluidité du trafic, accidentologie, proposition de modes alternatifs, etc.) **peut être considéré de faible à modéré.**	**Faible à Modérée** *Directe et permanente*	• **Fluidifier les déplacements en facilitant la réalisation du TCSP** : le PLU prévoit des réservations (Er pour transports collectifs) et intègre des dispositions réglementaires compatibles avec la réalisation du projet ; • **Privilégier une l'urbanisation nouvelle à proximité des futures lignes de BHNS allant du Maringouins à Mont Lucas :** les secteurs de projet de Mont Lucas et Palika bénéficieront de la proximité du pôle d'échanges Mont-Lucas. Le site de renouvellement urbain Raban bénéficiera de la proximité de la station Lycée Michotte (- de 500 mètres) ; • **Réduire le risque d'accident en sécurisant les carrefours à enjeu et augmentant les capacités du réseau pour répondre aux besoins futurs,** via l'acquisition du foncier nécessaire à l'aménagement de giratoire (ER pour carrefour et pour voiries) ; • **Réduire les contraintes posées à l'emploi de modes de déplacements doux dans le cadre des trajets du quotidien,** grâce aux actions mises en œuvre afin de favoriser leur usage par une proximité équipements via la réalisation de liaisons douces (ER pour liaisons douces) ; • **Eviter la réalisation de voies publiques ou privées** sous-dimensionnées et ne répondant aux normes en vigueur en matière de défense contre l'incendie ou d'accessibilité, par la mise en place de dispositions réglementaires adaptées tant pour les accès que les voiries ; • **Anticiper sur les besoins en stationnement afin de limiter les risques de congestion au sein des nouveaux quartiers** par la mise en place de dispositions réglementaires adaptées à la nature des constructions attendues (cf. les obligations en matière de stationnement).	***Faible***

[6] Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Guyane, la sécurité routière en Guyane - Bilan et Évolution, 2010

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Economie locale				
Modérée	L'attractivité de la commune de Cayenne, qu'elle soit résidentielle ou touristique passe par le maintien de son dynamisme économique, un dynamisme lié à la capacité du territoire à offrir les conditions nécessaires au maintien des activités existantes. Cette attractivité passe également par la mise en place de mesures favorables au développement et à l'implantation d'une nouvelle offre, source de nouveaux emplois. La création d'une offre en foncier économique peut permettre l'implantation de nouvelles activités sur le territoire. Dans la mesure où la stratégie de développement économique est conçue et mise en œuvre à l'échelle communautaire, une offre nouvelle ne génèrera pas d'effet de concurrence locale. L'effet du projet sur le développement économique **peut être considéré positif,** mais l'ouverture de nouvelles surfaces à vocation d'activités **peut conduire à la désertification du bourg et de ses commerces.** Le développement possible d'une offre commerciale dans les zones ouvertes à l'urbanisation entrant en concurrence directe avec l'offre commerciale existante, en dehors du bourg peut potentiellement induire une dégradation de leur chiffre d'affaires voire leur fermeture définitive. A ce titre, l''établissement de complémentarité entre les anciens et nouveaux établissements **serait plutôt de nature à nourrir les publics visés sans introduire de concurrence locale**.	**Modérée** *Indirecte et permanente*	• **Eviter la mutation des surfaces commerciales vacantes en centre historique** par l'Identification de linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme ; • **Favoriser la mixité urbaine en centre bourg, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations** au sein des zones urbaines et à urbaniser. Les habitations, bureaux, hébergement hôtelier, équipements publics et artisanat sont ainsi admissibles. • **Créer une nouvelle offre en foncier afin d'accueillir** de nouvelles activités industrielles et de commerce de gros non admis au sein des tissus résidentiels : Le PLU prévoit la mise à disposition de près de 20 ha de foncier à vocation d'activités via un classement en zone AUX ; • **Conforter et nourrir l'offre en hébergement touristique**, en permettant le changement de destination de constructions existantes et en définissant des dispositions règlementaires compatibles avec le maintien et le développement des installations existantes.	***Faible***

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.3. Incidences sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable

Les dispositions du PLU peuvent potentiellement, en servant de base à l'instruction de demandes d'occupation ou d'utilisation du sol, engendrer l'altération ou la destruction d'habitats naturels ou d'espèces. La désignation des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU a reposé sur l'examen :

- des premières orientations formulées dans le cadre du PADD ;
- de la sensibilité des différents sites susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation ou d'accueillir des projets d'aménagement structurants.

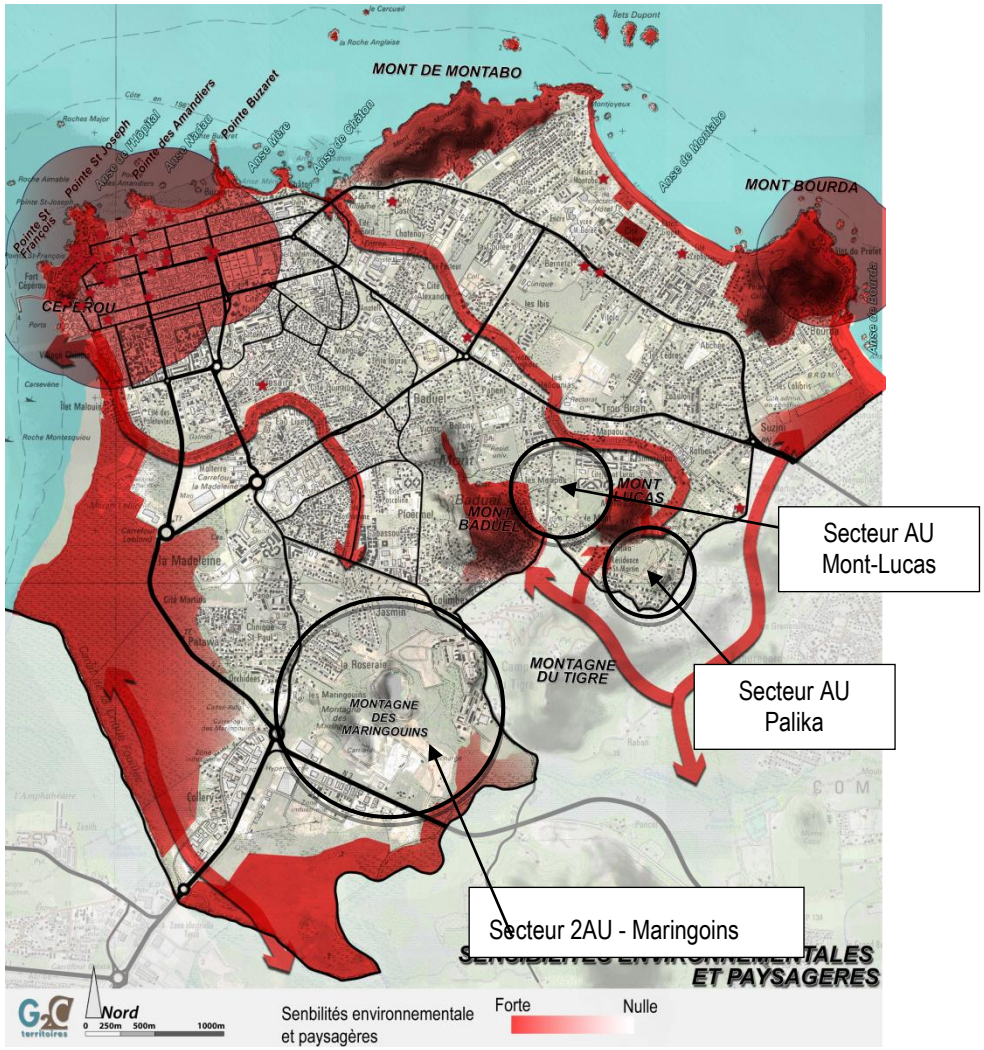
Au regard de la synthèse des sensibilités écologiques et environnementales dressée dans le cadre de l'état initial de l'environnement, seules les zones se situant au sein ou au contact de secteurs à enjeux présumés forts doivent faire l'objet d'une analyse approfondie. Ainsi, seuls deux secteurs seraient susceptibles de faire l'objet d'une analyse complémentaire. Il s'agit :

- des secteurs d'urbanisation future de Mont-Lucas et de Palika, devant faire l'objet d'un aménagement à court terme.
- du secteur d'urbanisation future des Maringouins, gelé et devant faire l'objet d'un aménagement à long terme.

A première vue, ces derniers sont implantés dans des secteurs stratégiques d'un point de vue éco-paysager. Ils se situent à l'interface de monts sensibles aux mouvements de terrain mais également en périphérie d'espaces jugés au SAR comme indispensables au maintien de la diversité biologique du territoire. Au regard des projets d'urbanisation qui seront admis à moyen-long terme, ces secteurs pourraient être jugés comme susceptibles d'être touchées de manière sensible.

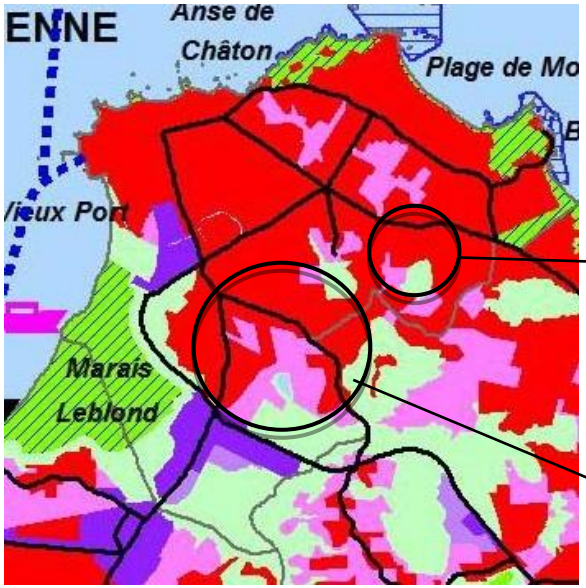
Pour autant, une étude d'opportunité a d'ores-et-déjà été menée dans le cadre de l'**élaboration du SAR, qui a fait l'objet d'une démarche d'évaluation environnementale. Le schéma a qualifié ces emprises d'« espaces urbanisables ». L'urbanisation de ces secteurs a ainsi été jugée comme sans incidences notables.** Le projet de PLU prévoit de permettre la réalisation des projets actés dans le cadre de l'OIN et du SAR. Partant de ce constat, le PLU ne peut avoir des incidences notables sur les sites du Maringouins, de Mont Lucas et de Palika.

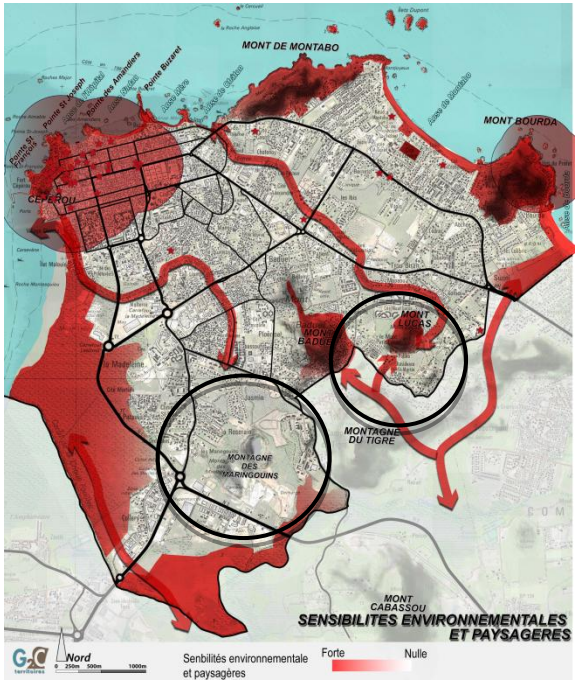
Pour mémoire, « Les espaces urbanisables du SAR sont des espaces à bâtir multifonctionnels destinés à l'accueil d'habitat, de services publics, de commerces et d'activités. Les espaces urbanisables ont été identifiés préférentiellement en prolongement du tissu urbain existant. En complément de l'optimisation des espaces urbanisés, les espaces urbanisables visent à répondre aux besoins de logements et d'emplois à horizon 2030 par l'extension mesurée du tissu urbain en limitant la consommation des espaces agricoles et des espaces naturels et forestiers. Ils doivent contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements et d'emplois des espaces urbanisés pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins des territoires voire des besoins régionaux. **Les secteurs d'application envisagés pour la possible Opération d'Intérêt National (OIN) ont été pris en compte et intégrés aux espaces urbanisés et urbanisables de ce SAR ».**



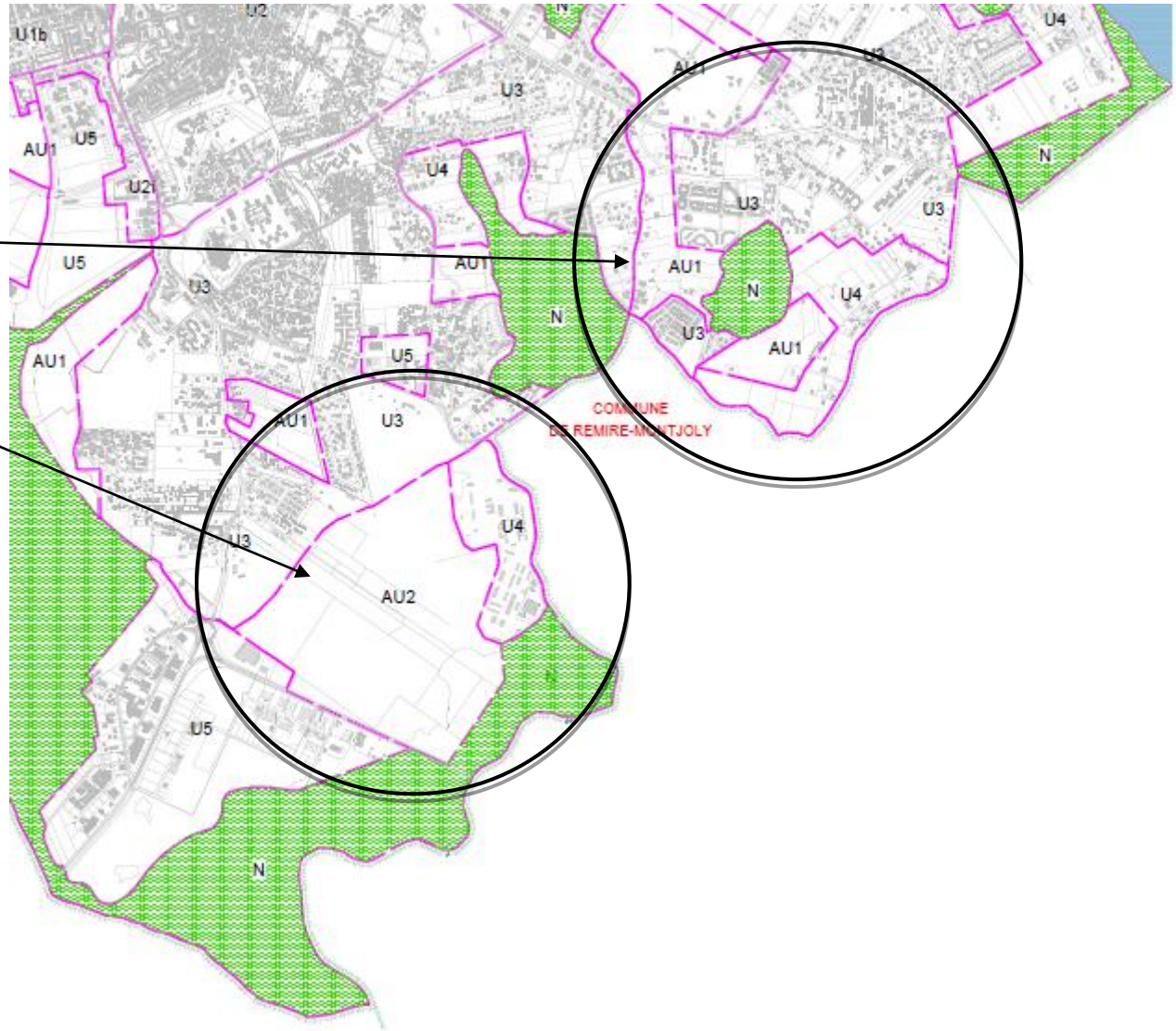
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

SAR approuvé





PLU en vigueur



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Périmètre de l'OIN et projet de Zonage







Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Extrait de l'analyse des incidences du SAR concernant l'optimisation foncière et l'extension de l'urbanisation

SOUS-OBJECTIF 1.3 : OPTIMISER LES ESPACES URBANISES ET GARANTIR LE CADRE DE VIE		
ORIENTATIONS ET REGLES DU SAR	INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU SAR	COMPARAISON AU SCENARIO TENDANCIEL
Les espaces urbanisés occupent une superficie totale de 11 035 hectares, il s'agit d'espaces multifonctionnels regroupant l'habitat, les services, les équipements, les commerces et les espaces ouverts urbains. Le SAR optimise ces espaces par la mobilisation des espaces résiduels inoccupés, le renouvellement urbain des îlots peu occupés ou dégradés et la valorisation des emprises mutables ainsi que la requalification des quartiers insalubres.	Cette orientation vise d'une part à densifier le tissu urbain, d'autre part à le restructurer. Les incidences devraient en être très favorables pour l'environnement en mettant un frein à l'étalement urbain et au mitage du territoire. Elle permet une meilleure efficacité de la gestion de l'environnement (collecte des déchets, traitement des eaux usées...). Elle n'aggrave pas la situation sur la qualité de l'air et peut l'améliorer si les conditions de desserte par les transports collectifs s'améliorent. La qualité des paysages urbains est prise en compte en prescrivant pour toutes les opérations d'aménagement de préserver les espaces verts urbains existants, garantir leur protection et d'identifier de nouveaux espaces supports des trames vertes et bleues en milieu urbain.	L'occupation des espaces par des habitations se développe rapidement de manière très peu dense et la tâche urbaine s'étale de manière peu efficace le long des routes ou au sein des espaces forestiers, en peigne, à partir des pistes. Cet objectif améliore la situation par rapport au scénario tendanciel.

SOUS-OBJECTIF 1.4 : PERMETTRE LES EXTENSIONS URBAINES ET LES REPARTIR DE MANIERE PREFERENTIELLE EN CONTINUITE DES ESPACES ACTUELLEMENT URBANISES		
ORIENTATIONS ET REGLES DU SAR	INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU SAR	COMPARAISON AU SCENARIO TENDANCIEL
Le SAR prévoit une enveloppe de 8436 hectares urbanisables qui ont été identifiés préférentiellement en prolongement du tissu urbain existant. Il s'agira d'extensions urbaines denses, maîtrisées, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements	Ces espaces à urbaniser dans la durée du SAR devront être anticipés par des orientations d'aménagement et de programmation comprenant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les incidences environnementales sont positives sur la plupart des dimensions environnementales (réduction des déplacements, meilleure gestion des eaux usées et de la collecte des déchets, amélioration paysagère, réduction de la fragmentation des espaces naturels ainsi que prévention des risques qui excluent les espaces à urbaniser. Les principales incidences négatives directes sont la consommation de ressources (eau, matériaux, énergie) pour l'aménagement, le fractionnement des espaces naturels, et la production de gaz à effet de serre liée au développement des logements, des infrastructures et à leur fonctionnement. En mesure de réduction de ces incidences, il est prescrit que les opérations d'aménagement proposeront des solutions qui limitent l'imperméabilisation des sols, permettent de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales et préservent les champs d'expansion des crues.	Le développement urbain observé se fait en grande partie sur des espaces naturels ou agricoles (voir objectif relatif aux territoires ruraux habités). Au fil de l'eau la croissance urbaine est déconnectée de la ville agglomérée existante et s'installe davantage en fonction des opportunités foncières. Cet objectif améliore la situation par rapport au scénario tendanciel.

Comme souligné lors de l'analyse des incidences du SAR sur l'environnement, l'urbanisation des espaces urbanisables à vocation résidentielle ou économiques aura une incidence sur les ressources en eau, en matériaux et en énergie. L'artificialisation des sols naturels peut également être soulignée. Afin de réduire l'incidence de ces projets, le PLU a veillé à l'intégration des mesures de réduction retenues. Conformément au SAR, les secteurs dont l'urbanisation est prévue à court terme font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le secteur du Maringouins soumis à révision ou modification fera l'objet d'une OAP lors de son ouverture à l'urbanisation

Par ailleurs, au vu de leur emprise et de la destination des constructions admises, ces derniers pourront avoir un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique. Les projets opérationnels sur les deux sites susceptible d'être affectés par le PLU seront soumis aux prescriptions de la loi sur l'eau (rubrique 2150 « Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol). Les études techniques complémentaires servant à satisfaire à cette obligation devront être réalisées et permettront une analyse approfondie des incidences des projets sur l'environnement.

Rappelons que suite de la décision du Conseil d'Etat du 19 juillet 2017 annulant plusieurs articles du Code de l'urbanisme, les missions régionales d'autorité environnementale (MRAE) invitent les collectivités compétentes en matière d'urbanisme à saisir systématiquement ladite autorité, pour examen au cas par cas, lors de l'élaboration ou de la modification de leur document de planification.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.4. Incidences cumulées du plan avec d'autres projets d'urbanisme

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers peut se cumuler avec celle générée par l'extension de l'urbanisation sur les communes voisines. La maitrise de la consommation d'espaces à l'échelle intercommunale pourra intervenir grâce aux réflexions menées à l'occasion du SAR mais également du SCoT.

D'ores et déjà, il convient de souligner le caractère vertueux des choix opérés par la commune, qui permettront de réduire sensiblement le rythme de la consommation d'espaces dans les années à venir. La diminution de la zone à urbaniser permet de **réduire la consommation d'espaces d'un peu plus de 40%**. Le PLU propose tout de même de réduire la consommation d'espaces d'environ 85 ha au regard de celle opérée sur ces dix dernières années. Ce dernier permettra l'artificialisation de près de 165 ha (toutes destinations les confondues) dont 65 ha à long terme. Rappelons que la commune fait l'objet d'une OIN, allant des Maringouins et à Mont-Lucas. S'imposant au PLU, cette OIN a fait l'objet d'une traduction au du plan de zonage. Près de 95 ha ont été classés en zones à urbaniser à cet effet.

Par ailleurs, la commune prévoit d'accueillir **près de 30%** des activités, logements et équipements nouveaux au sein des zones urbaines. La réduction de la surface des zones à urbaniser et l'effort en faveur de la mobilisation du foncier disponible en zone urbaine traduisent ainsi l'engagement de la collectivité en faveur de la modération de la consommation d'espaces naturels et forestier, exprimé clairement dans son projet d'aménagement et de développement durables.

Les prélèvements d'eau potable et les rejets d'eau usée sont également susceptibles de se cumuler avec ceux générés par les projets de communes voisines. **La gestion intercommunale de l'eau potable et de l'assainissement permet cependant une gestion cohérente et raisonnée de la ressource. Les investissements en cours et à venir sur les réseaux permettront d'œuvrer aux objectifs de bonne gestion des eaux inscrits au SDAGE de Guyane.**

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.5. Conclusions de l'analyse des incidences du plan sur l'environnement

La démarche d'élaboration du PLU a permis la réalisation d'un état initial de l'environnement complet, facilitant l'identification des principaux enjeux environnementaux au niveau local avec une analyse du milieu physique, naturel et humain ainsi que des risques et du paysage. Ces enjeux ont pu être mis en évidence par les services de l'état, dans le cadre de l'élaboration du SAR et du montage de l'OIN.

Sur cette base, la démarche d'évaluation environnementale a participé à la formulation d'un projet cohérent au regard de la capacité d'adduction ou de collecte des réseaux publics, mais également favorable à la préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

Les choix de développement ont ainsi été ajustés au fur et à mesure de la mise en évidence de leur incidence potentielle sur l'environnement. Des orientations en faveur de la protection et la mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers ont pu faire l'objet d'une traduction réglementaire.

L'analyse conclut à un éventuel impact du projet sur l'environnement faible ; les principes et dispositions règlementaires retenus pour celui-ci permettent de supprimer et réduire, parfois compenser les éventuelles incidences résiduelles du projet sur l'environnement.

En effet, le projet génère un impact sur la consommation d'espaces naturels et une augmentation de la consommation en eau, mais celui-ci reste très limité et ne remet pas en cause les équilibres et atouts environnementaux et paysagers de la commune, au vu des dispositions retenues.

Dès lors, le projet n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement, et en particulier :

- **sur la préservation de la qualité du milieu physique ;**
- **sur la préservation de la biodiversité, et des milieux naturels remarquables et ordinaires ;**
- **sur la gestion des ressources naturelles ;**
- **sur la préservation du cadre de vie, du patrimoine paysager et architectural,**
- **sur l'aggravation de risques, pollutions ou nuisances.**

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



CAYENNE, VILLE CAPITALE
Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation – Tome 2.2

G2C territoires

SOMMAIRE

3. INDICATEUR DE SUIVI 6

4. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE 13
4.1. Caractéristiques principales du document 13
4.1.1. L'articulation du PLU avec les autres plans et programmes 13
4.1.2. Les principes directeurs et orientations générales du PADD 14
4.1.3. Les perspectives démographiques retenues 15
4.2. Synthèse du diagnostic territorial 16
4.2.1. Un plateau littoral de faible altitude animé d'îles, d'îlets et de monts 16
4.2.2. Des milieux et espaces sensibles ayant justifié la mise en place de mesures particulières 17
4.2.3. Un territoire fortement urbanisé disposant d'atouts paysagers… 19
4.2.4. …et perméable aux espèces faunistiques et floristiques 21
4.2.5. Une dynamique constructive source de consommation d'espaces 22
4.2.6. Synthèse des sensibilités environnementales et paysagères 23
4.3. Principales évolutions du règlement écrit et graphique 24
4.3.1. Une clarification des règles écrites 24
4.3.2. Un nouveau découpage en zones pour une meilleur lecture du territoire 26
4.3.3. Une adaptation des outils de préservation et de réservation pour les besoins du projet 29
4.3.4. Les emplacements réservés 34
4.4. Les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation 36
4.5. Description des principales incidences 38
4.5.1. Incidences prévisibles du plan sur l'environnement 38
4.6. Incidences sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable 50
4.7. Incidences cumulées du plan avec d'autres projets d'urbanisme 54
4.8. Conclusions de l'analyse des incidences du plan sur l'environnement et indicateurs de suivi 54
4.9. Méthode retenue dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale 55
4.9.1. Démarche d'analyse mise en œuvre 55

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.9.2. Moyens complémentaires mobilisés 57

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Cayenne
Le PLU

Plan Local d'Urbanisme

CAYENNE
Indicateurs de suivi

G2C territoires

3. Indicateur de suivi

L'évaluation des résultats de la mise en œuvre du PLU doit être réalisée au regard des perspectives et besoins identifiés dans le diagnostic et des orientations fixées dans le PADD. L'analyse permettra de s'assurer de :

- La cohérence des perspectives démographiques et économiques avec le développement effectif du territoire postérieurement à l'approbation du PLU ;
- La satisfaction des besoins de la population en matière de logements, notamment sociaux ;
- La capacité des équipements, ouvrages et réseaux, en lien avec les évolutions démographiques et économiques ;
- L'efficacité des dispositifs de protection et de valorisation des espaces naturels et forestiers;
- L'équilibre du développement urbain entre renouvellement et extension maitrisée de l'urbanisation ;
- La modération effective de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'analyse des différents paramètres proposés pourra mettre en évidence des phénomènes en incohérence avec les projections établies initialement. Les tendances susceptibles d'être révélées par la mise en œuvre des différents indicateurs doivent conduire la municipalité à s'interroger sur l'opportunité d'un maintien ou d'une adaptation des règles du Plan Local d'Urbanisme.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Suivre les tendances démographiques et analyser la production de logements et s'assurer de la satisfaction des besoins identifiés	**Attractivité démographique**	Population municipale, recensement de la population	INSEE	nombre d'habitants	annuelle, N-3			Gain ou perte de la population entre l'année N et l'année N+6, exprimé(e) en valeur absolue et en %(cette dernière comparée à celle de l'EPCI)
	Dynamiques résidentielles et diversité du parc de logements	Parc de résidences principales, recensement de la population	INSEE	nombre de résidences principales	annuelle, N-3			Variation du nombre de logements entre l'année N et l'année N+6
		Taux de vacance, recensement de la population	INSEE	% du parc total de logements	annuelle, N-3			Variation du taux de vacance entre l'année N et l'année N+6
		Taux de logements HLM, recensement de la population	INSEE	% du parc total de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements HLM entre l'année N et l'année N+6
		Part des logements locatifs, recensement de la population	INSEE	% du parc de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements locatifs entre l'année N et l'année N+6
	Dynamique de la construction	Logements commencés en date réelle, SIT@DEL 2	Ministère en charge du développement durable	unités, par type de logement	semestrielle, N-2			Moyenne annuelle de production de logements entre l'année N et l'année N+6, à comparer avec le rythme de production antérieur à l'approbation du PLU

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Analyser la consommation d'espace et s'assurer de la cohérence avec le PLU	**Ampleur et rythme de l'artificialisation**	Cartographie de l'occupation du sol, CORINE LAND COVER	Ministère en charge du développement durable	surface en hectares par type d'occupation	périodicité aléatoire			Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6 et de la répartition en hectares par type d'occupation
		Surface des terrains bâtis, Registre des permis de construire	Commune ou service instructeur	m²	annuelle, N			Calcul de la consommation foncière entre l'année N et N+6, en fonction du type d'espace prélevé et en moyenne annuelle
	Géographie du développement	Comblement des dents creuses, PLU et Registre des demandes d'occupation du sol	Commune	en m² ou % des dents creuses des zones U	permanente, N			Détermination de la surface toujours urbanisable à l'année N+6
		Aménagement des zones à urbaniser, PLU et Registre des demandes d'occupation du sol	Commune	en m² ou % des zones AU	permanente, N			
Mesurer l'évolution de la pression sur les équipements et les réseaux	**Adaptation des équipements (caractère suffisant et efficience)**	Volume d'eau potable consommé, rapport annuel	Commune	m3 par an	annuelle, N-1			Evolution du volume consommé entre l'année N et l'année N+6
		Volume d'effluents traités par la STEP, rapport annuel	Commune	équivalent / habitant	annuelle, N-1			Comparaison à la capacité nominale de la STEP

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
		Conformité des dispositifs d'assainissement autonome, rapport annuel du délégataire	SPANC	% des dispositifs d'assainissement	annuelle, N-1			Evolution du taux de conformité entre l'année N et N+6

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Suivre l'évolution des milieux naturels et s'assurer de l'état de conservation des habitats et espèces présents sur le territoire	**Suivi de l'état de conservation des zones de protection et d'inventaire**	Nombre d'habitats et d'espèces remarquables observés sur site	Gestionnaire des sites, ZNIEFF, etc.	Nombre d'habitats et d'espèces	triennale, N-3			gain ou perte de la population animale ou végétale, entre l'année N et l'année N+6
		Superficie des habitats d'intérêt communautaire		surface en ha	triennale, N-3			augmentation ou réduction de la superficie des habitats naturels, entre l'année N et l'année N+6
	Suivi de la qualité des milieux aquatiques	Qualité du rejet des eaux épurées par la STEP	Délégataire assainissement	conformité du rejet	annuelle, N-1			nombre de rejets conformes ou non conformes, entre l'année N et l'année N+6
		Qualité des eaux superficielles	Syndicat du Bassin	qualité écologique et chimique des masses d'eau superficielles	annuelle, N-1			évolution de la qualité écologique et chimique des masses d'eau superficielles, entre l'année N et l'année N+6
Evaluer le développement forestier	**Efficacité des dispositifs de protection**	Cartographie du couvert forestier, inventaire forestier	Inventaire forestier National (IFN)	parcelles boisées	périodicité aléatoire	Donnée visuelle		Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Suivre l'évolution de la qualité de l'air et de la part des énergies renouvelable	**Évolution des migrations alternantes**	Résidents occupant un emploi en dehors de la commune	INSEE	%	annuelle, N-3			Evolution de la part de résidents effectuant des migrations alternantes
		Ménages équipés de deux voitures ou plus	INSEE	%	annuelle, N-3			Evolution de l'équipement automobile des ménages
	Évolution de la production d'énergie renouvelable sur le territoire	Bâtiments (public/privés) équipés de dispositifs de production d'énergie renouvelables (solaires, éoliens)	Commune	Nombre de bâtiments équipés	triennale, N-3			Evolution du nombre de bâtiment équipés entre l'année N et N+6
		Superficie communale dédiée à la production d'énergie renouvelable	Commune	surface en hectares mobilisée	triennale, N-3			Evolution de surface dédiée à la production d'énergie renouvelable entre l'année N et N+6

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Cayenne
Le PLU

Plan Local d'Urbanisme

CAYENNE
Résumé non technique

G2C territoires

4. Résumé non technique

4.1. Caractéristiques principales du document

4.1.1. L'articulation du PLU avec les autres plans et programmes

Les Régions d'outre-mer ont des compétences particulières en matière de développement durable, de planification régionale et d'aménagement du territoire, définies aux articles L 4433-7 et suivants et R4433-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

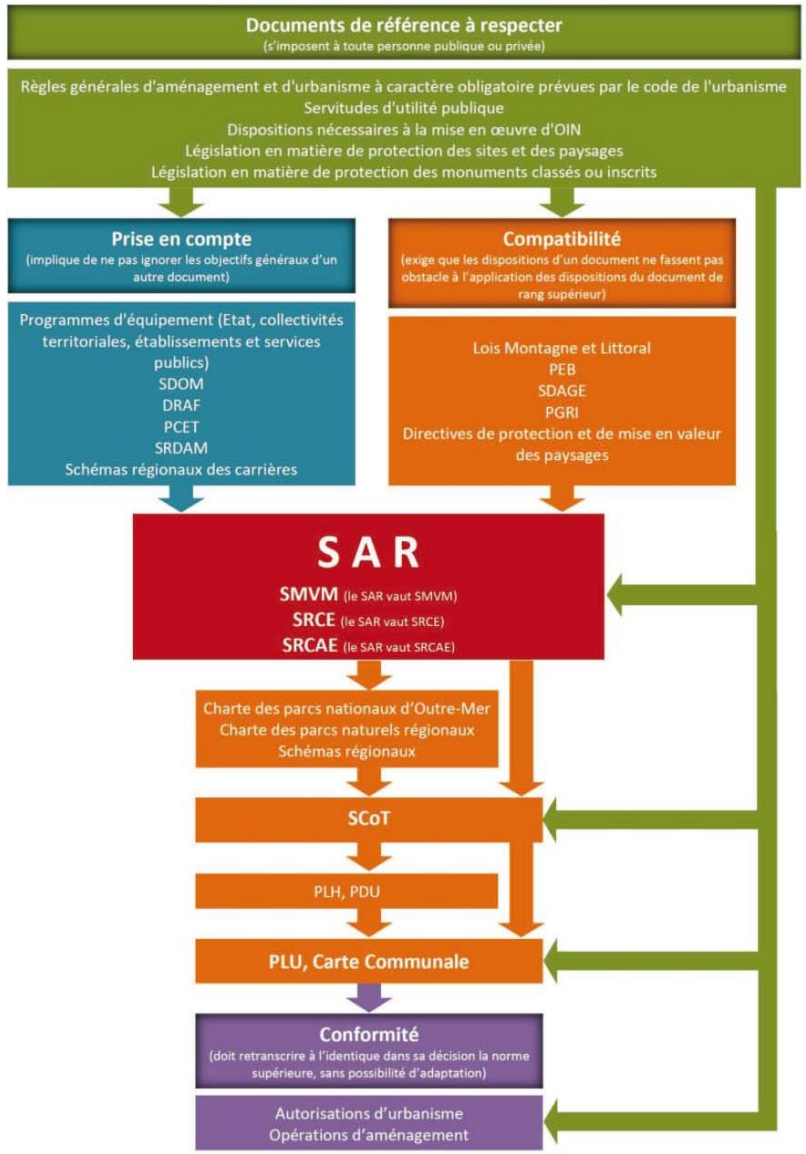
Le schéma d'aménagement régional (SAR) « fixe les orientations fondamentales à moyen terme en matière de développement durable, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement. Ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire de la région, l'implantation des grands équipements d'infrastructures et de transport, la localisation préférentielle des extensions urbaines, des activités industrielles, portuaires, artisanales, agricoles, forestières, touristiques et relatives aux énergies renouvelables ainsi que celles relatives aux nouvelles technologies de l'information et de la communication. Le schéma d'aménagement régional définit les principes permettant d'assurer la combinaison des différents modes de transports et la coordination des politiques de mobilité mises en place par les autorités organisatrices ».

Le SAR est un outil de mise en œuvre d'une stratégie d'aménagement, au service d'un développement durable du territoire. En raison de sa position particulière, le SAR doit être compatible ou prendre en compte un certain nombre de documents de référence. Par ailleurs, le SAR vaut de Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM), de schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ainsi que de Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE). Il permet par ce biais de fixer des orientations en matière de préservation des continuités écologiques, de Climat-Air-Energie et de traduire les dispositions du code d'urbanisme relatives au littoral.

En tant que norme supérieure, le SAR dispose d'un rapport de compatibilité avec le PLU. Pour autant ce dernier ne saurait avoir légalement pour effet d'imposer une stricte conformité des PLU aux prescriptions du schéma (CE 10 juin 1998 n°176920). Ainsi, être compatible avec le SAR, signifie ne pas « aller à l'encontre de ». Dès lors qu'un PLU, par ses dispositions, remet en cause les orientations fondamentales du SAR, ce dernier est jugé incompatible.

Le PLU de Cayenne doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le SAR de la Guyane approuvé par décret en Conseil d'Etat n° 2016-931du 6 juillet 2016.

Ainsi, les prescriptions du SAR ont trouvé une traduction au sein du PLU. **Etant compatible avec le SAR approuvé, le PLU s'inscrit nécessairement dans la continuité des principes inscrits dans les documents de rang supérieur qui s'imposent au SAR.**



DRAF	*Directive régionale d'aménagement forestier*	**SAR**	*Schéma d'aménagement régional*
OIN	*Opération d'intérêt national*	**SCoT**	*Schéma de cohérence territoriale*
PCET	*Plan climat-énergie territorial*	**SDAGE**	*Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux*
PEB	*Plan d'exposition aux bruits des aérodromes*	**SDOM**	*Schéma départemental d'orientation minière*
PLH	*Programme local de l'habitat*	**SMVM**	*Schéma de mise en valeur de la mer*
PDU	*Plan de déplacements urbains*	**SRCAE**	*Schéma régional du climat, de l'air, et de l'énergie*
PGRI	*Plan de gestion des risques d'inondation*	**SRCE**	*Schéma régional de cohérence écologique*
PLU	*Plan local d'urbanisme*	**SRDAM**	*Schéma régional de développement de l'aquaculture marine*

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.1.2. Les principes directeurs et orientations générales du PADD

Comme a pu le mettre en évidence le diagnostic territorial réalisé sur la commune, la ville de Cayenne est à la tête d'une agglomération dynamique, en sa qualité de capitale du territoire guyanais. Dotée d'un riche patrimoine architectural (maisons, créoles), la commune a engagé depuis de nombreuses actions en faveur de la réhabilitation du patrimoine bâti et de l'amélioration de l'habitat dégradé en centre-ville. Aujourd'hui, elle est néanmoins sujette à une déprise démographique récente et à un report de l'urbanisation à l'extérieur du centre-ville historique et plus largement sur les autres communes de l'île de Cayenne, secteurs plus attractifs, contribuant ainsi à un éclatement des espaces urbanisés. Le territoire est également ponctué de secteurs d'habitat informels. Le centre historique et les grands ensembles restent ainsi à l'écart des dynamiques démographiques observées à l'échelle communautaire. Les modes de déplacements à l'œuvre sur le territoire révèle une utilisation systématique de l'automobile, ce qui génère de nombreux déplacements, contribue à l'étalement urbain et accroit les congestions du réseau routier.

Ainsi, trois grandes conclusions sont issues du diagnostic et constituent autant d'enjeux auxquels la commune doit faire face :

- Des singularités dispersées et un cloisonnement des quartiers, induits par le mode de déplacement mono spécifique de la voiture
- L'effacement des liens sociaux et affectifs unissant les habitants à leur ville et à son identité
- L'accélération des rythmes de vie quotidiens, faisant des espaces publics emblématiques de la ville des espaces traversés et non plus vécus

Les liens de solidarité se délitent et contribuent à orienter le développement urbain récent. Ce constat conduit à identifier l'objectif principal qui sous-tend le projet politique **: le renouveau du lien de solidarité à travers un aménagement cohérent facilitateur de rencontres et de vivre ensemble**. Les ambitions de développement se traduisent par un projet cohérent, qui permet une prise en compte du lien social et des pratiques à l'œuvre sur le territoire.

A ce titre, le principe de solidarité sociale et territoriale se décline à 3 niveaux, dont les approches sont complémentaires :

- par un accès à l'emploi et à un logement décent et une offre en équipements équitable => Cayenne, ville capitale
- par un projet cohérent en matière de fonctionnement urbain et une réflexion sur la notion de proximité => Cayenne, ville de proximité
- par une ouverture des espaces urbanisés sur les espaces remarquables naturels dans un objectif de préservation => Cayenne, ville nature

Conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit « […] les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, [ainsi que] les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble […] de la commune. [Enfin,] il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. […] ».

Le PADD correspond ainsi à la transcription réglementaire du projet de la commune. Ce projet revêt une dimension politique, dans la mesure où son élaboration permet de formuler les conditions sans cesse renouvelées d'un modèle de « vivre ensemble ». L'élaboration du PADD est ainsi l'occasion d'exprimer les aspirations de la Commune et d'affirmer ses ambitions, à l'horizon des 10 ans à venir. Ce document précise les grandes orientations retenues, dans les différents domaines et politiques publiques énumérés par la loi selon 3 axes :

AXE 1 : Cayenne, ville capitale

- Assumer le rang de première ville de Guyane
- Renforcer le rayonnement économique de Cayenne
- Fluidifier les déplacements sur le territoire

AXE 2 : Cayenne, ville de proximité

- Etendre l'attractivité de la ville centre
- Appuyer l'émergence de nouvelles centralités de quartier
- Retisser par l'espace public le lien entre les quartiers

AXE 3 : Cayenne, ville nature

- Requalifier le paysage urbain
- Préserver les continuités écologiques du territoire
- Promouvoir un habitat durable et un cadre de vie de qualité

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.1.3. Les perspectives démographiques retenues

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de la Guyane anticipe un accueil de population très important sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Centre Littoral (CACL) jusqu'en 2030. Estimée à un peu moins de 127 000 habitants en 2014, la population pourra atteindre d'après ce document environ 184 000 habitants en 2030, soit un gain de plus de 57 000 habitants sur une période de 16 ans. Cette évolution implique un taux d'évolution moyen légèrement supérieur à 2,3% par an.

Afin de répondre au défi que constitue l'essor démographique du territoire, la commune de Cayenne a pour ambition de doter son PLU de dispositions cohérentes afin de faciliter l'accueil sur son territoire d'une part importante des futurs habitants de l'agglomération, jusqu'à atteindre environ 75000 habitants en 2030.

Un tel engagement suppose d'accueillir un peu plus de 19 000 habitants sur la période 2014-2030, et environ 14 000 habitants sur la seule période d'application du PLU, entre 2019 (première année suivant l'approbation du PLU révisé) et 2030. La commune de Cayenne est ainsi en mesure d'absorber plus du tiers de la croissance démographique estimée durant la décennie 2020 sur le territoire de la CACL.

Le parc de logements doit être dimensionné de manière à permettre l'accueil dans de bonnes conditions de l'ensemble des nouveaux habitants. Compte tenu de la taille moyenne des ménages relevée sur le territoire (plus de 3 personnes par foyer) et des différents facteurs induisant un besoin en logements à population constante (démolitions de logements, hausse du nombre de familles monoparentales…), ce sont près de 400 logements au minimum qui devront être produits chaque année sur la commune pendant la durée prévisionnelle d'application du PLU (soit environ 4 400 au total).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est formulé pour répondre à ce besoin en termes de création de logements, mais également afin d'accompagner au mieux l'accueil de nouvelles populations sur le territoire. Le projet propose ainsi des solutions nouvelles dans les domaines des équipements, des commerces et des services proposés pour répondre aux attentes du quotidien. Il vise également à créer de nouvelles opportunités en matière d'emplois, grâce notamment à l'extension de zones d'activités économiques. La préservation de l'environnement et du patrimoine, dans un contexte de forte pression urbaine, s'est également avéré être une priorité afin de garantir un développement durable et responsable du territoire.

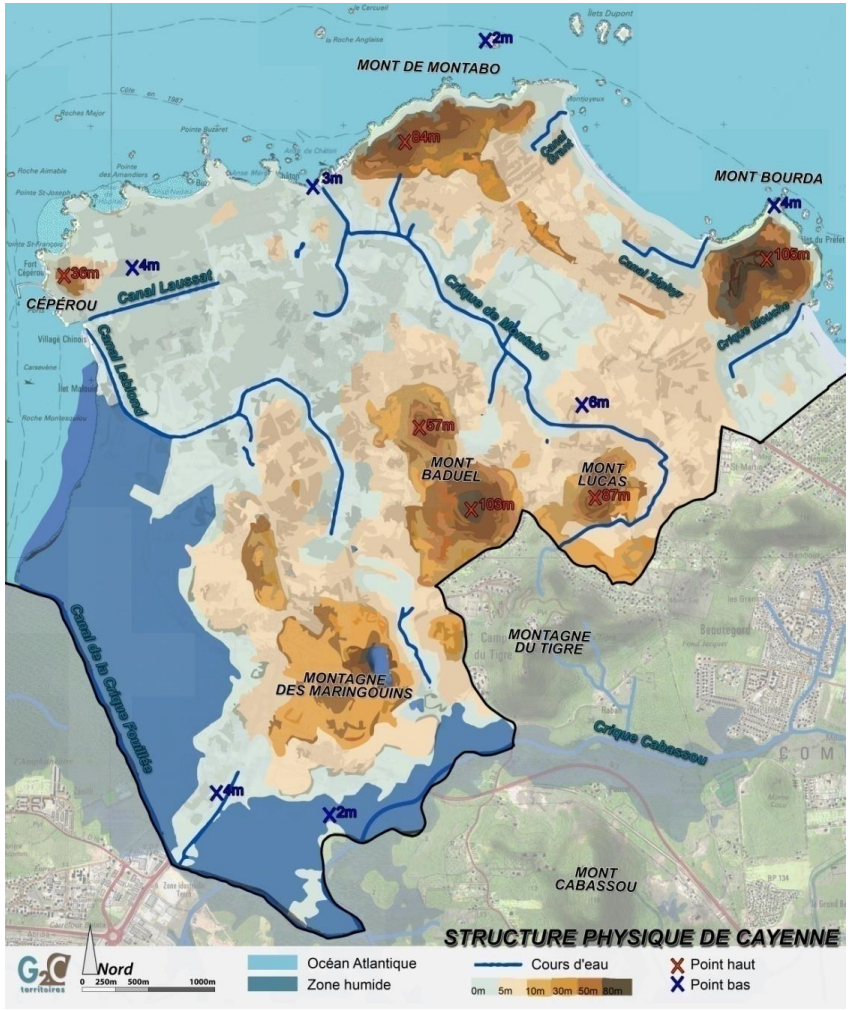
Les choix retenus afin d'assurer la traduction réglementaire du projet reflètent clairement l'ambition de la collectivité et impliquent pour elle d'assumer pleinement son statut de ville-capitale.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.2. Synthèse du diagnostic territorial

Le plan local d'urbanisme couvre la totalité de la commune. Ses dispositions sont donc susceptibles de générer des incidences sur l'intégralité du territoire.

4.2.1. Un plateau littoral de faible altitude animé d'îles, d'îlets et de monts





Ci-dessus le Canal Laussat / Ci-dessous une image ancienne de la Crique Fouillée



Ce territoire, grand de seulement 23,6 km², présente un relief et une hydrographie marqués. Cayenne est **un plateau littoral de faible altitude** marqué par 6 monts représentant les points hauts et de 4 cours d'eau majeurs faisant office de point bas avec les zones humides inféodées.

Les monts sont des repères structurants et identitaires du paysage local. Les criques sont des liens naturels au sein de la Ville réduits à un usage uniquement fonctionnel.

Le territoire de Cayenne ne se limite pas à son aire continentale, il est complémenté d'un **chapelet d'îles et îlets**. Toutes ces îles sont des **espaces naturels de premier ordre**, elles ne sont pas habitées, exception faite pour l'île Royale et l'île Saint Joseph faisant partie des îles du Salut, se situant face à Kourou, à 46Km de la ville.

Ces espaces insulaires **animent le paysage littoral de Cayenne,** cassant la monotonie de la ligne d'horizon océanique.

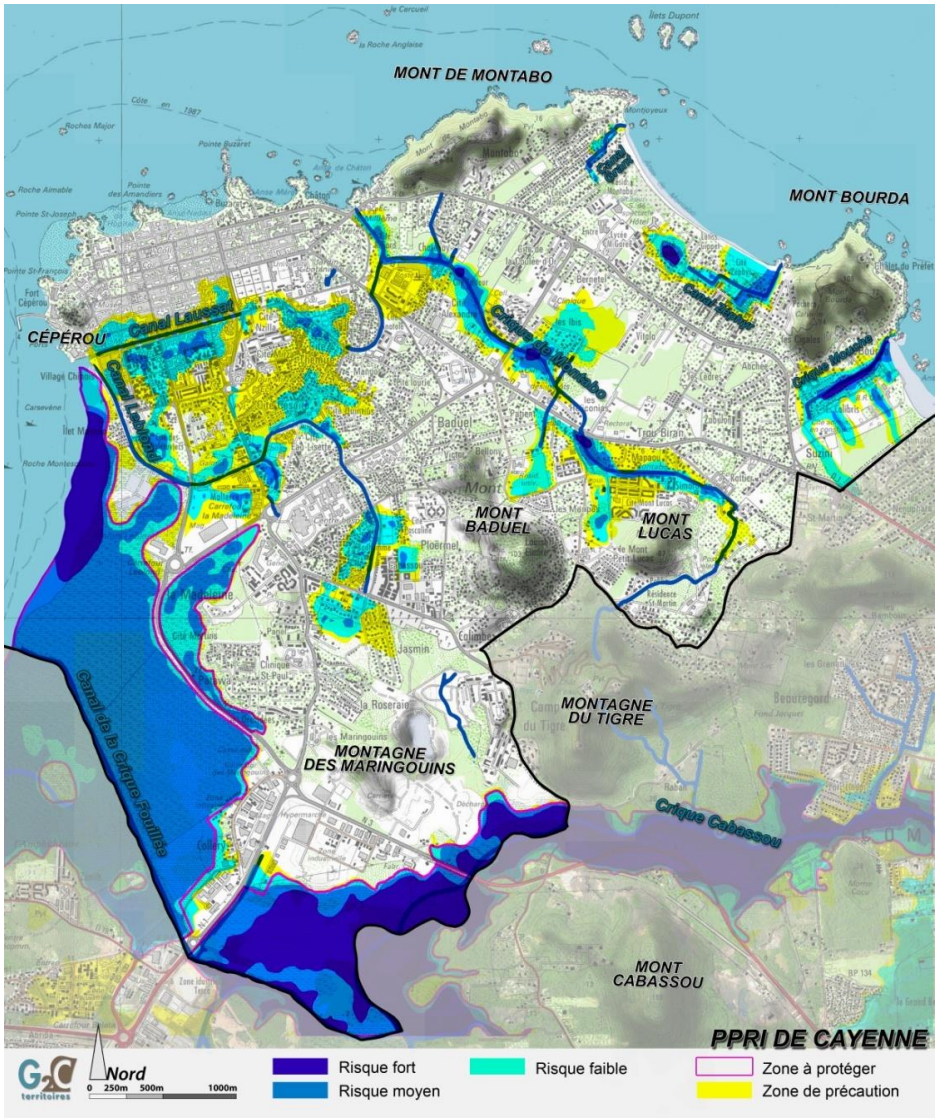


L'île royale

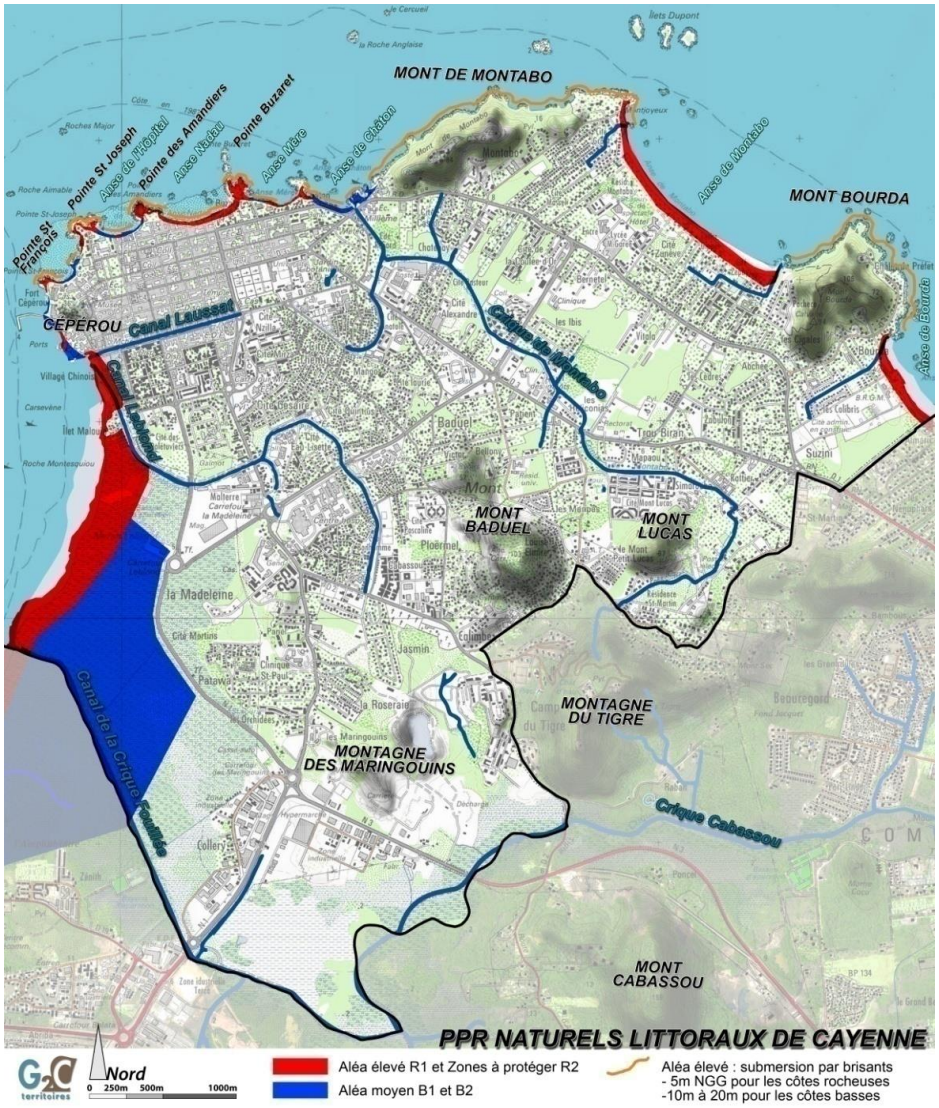
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.2.2. Des milieux et espaces sensibles ayant justifié la mise en place de mesures particulières

Un risque inondation par débordement de cours d'eau

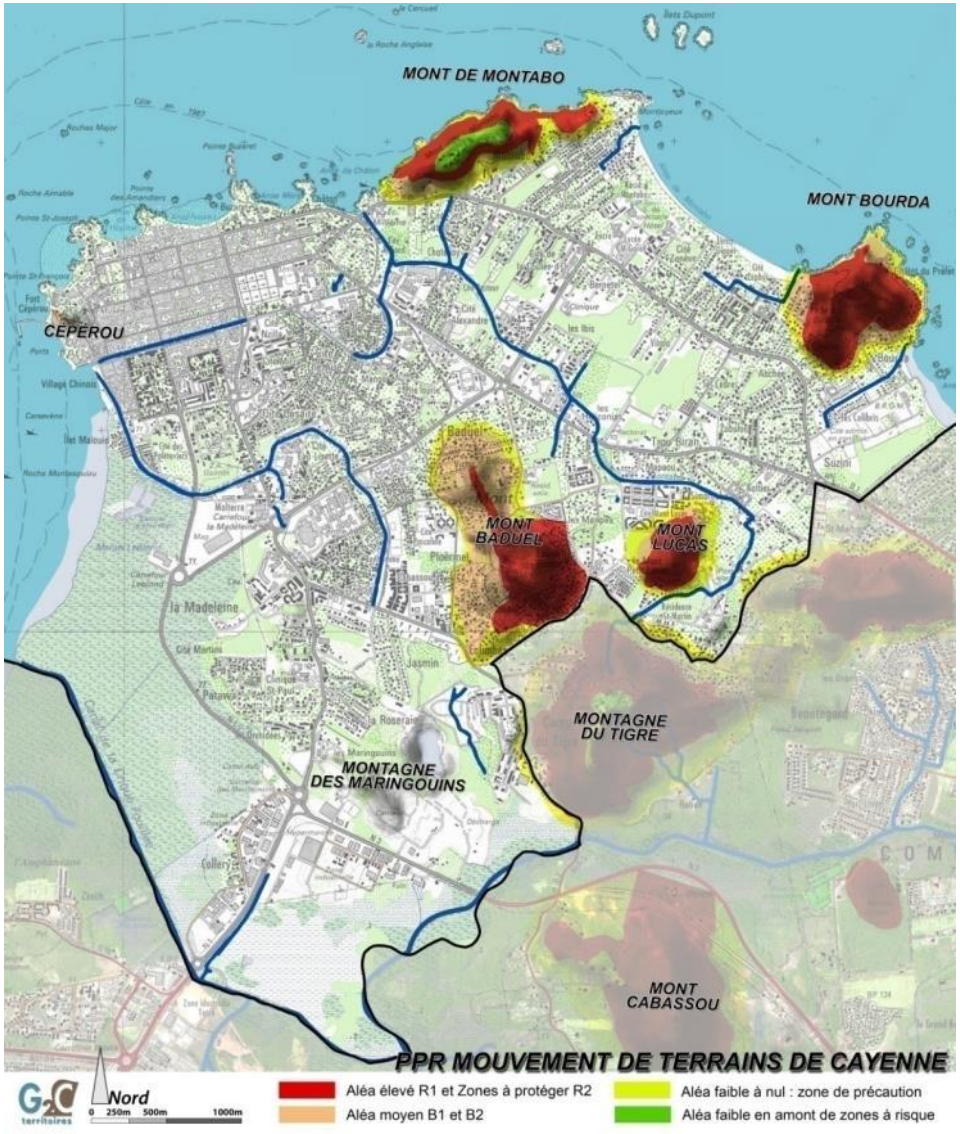


Un risque inondation par submersion marine

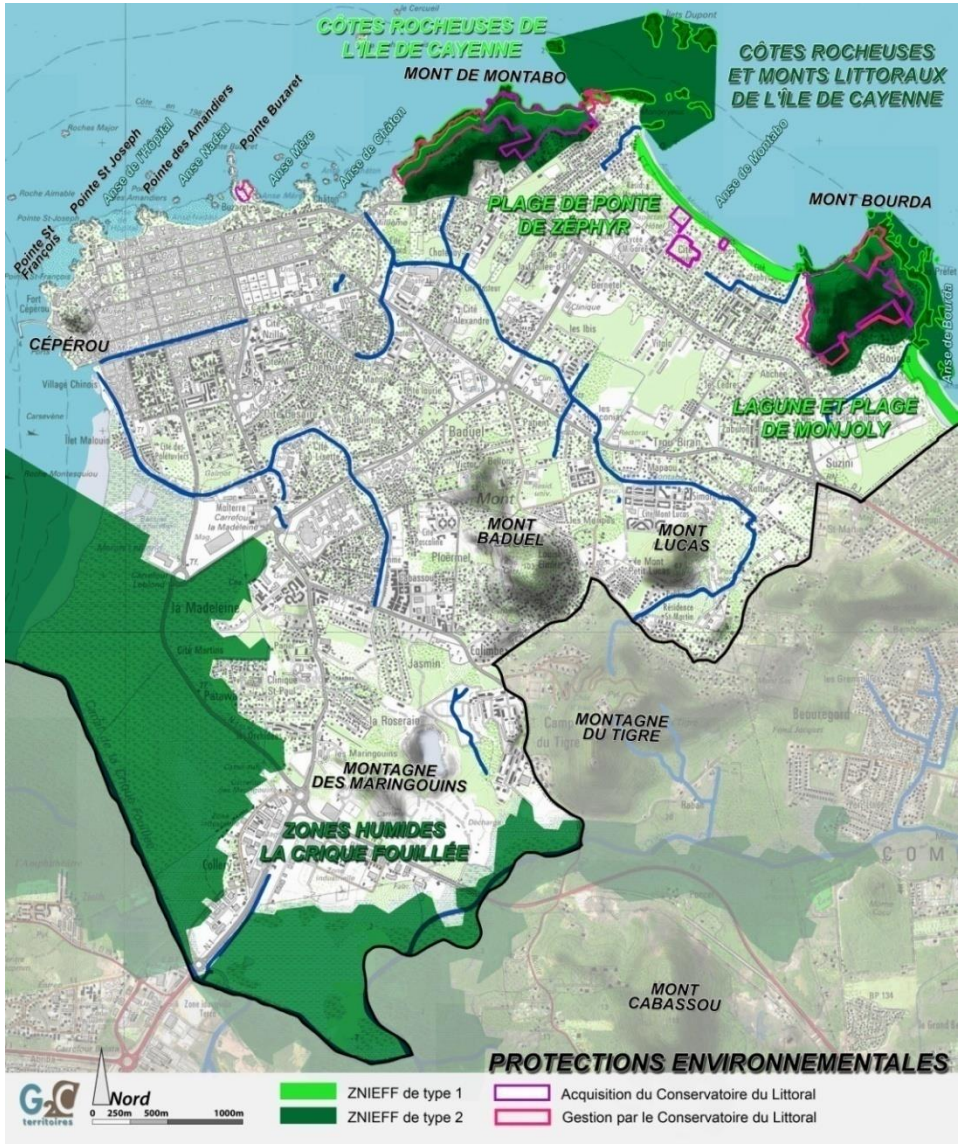


Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Un risque de mouvement de terrain

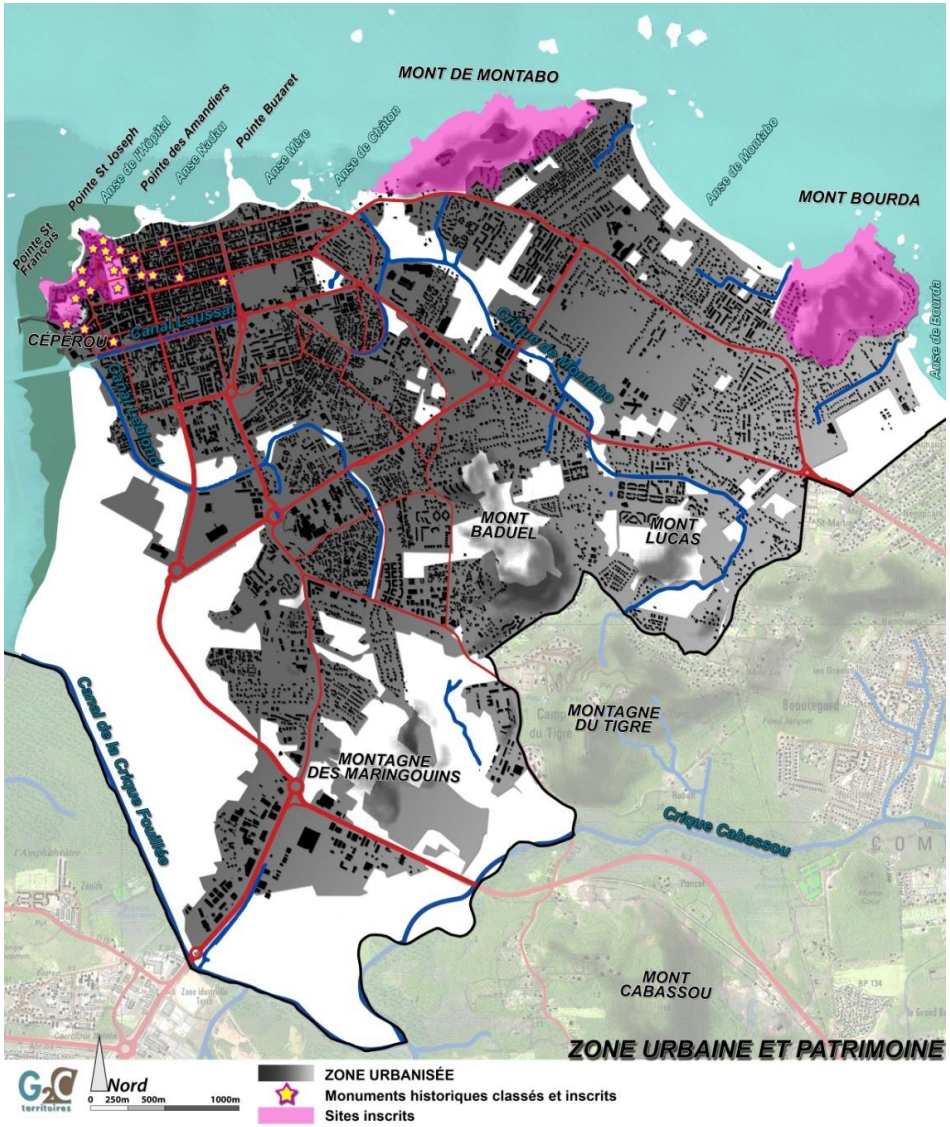


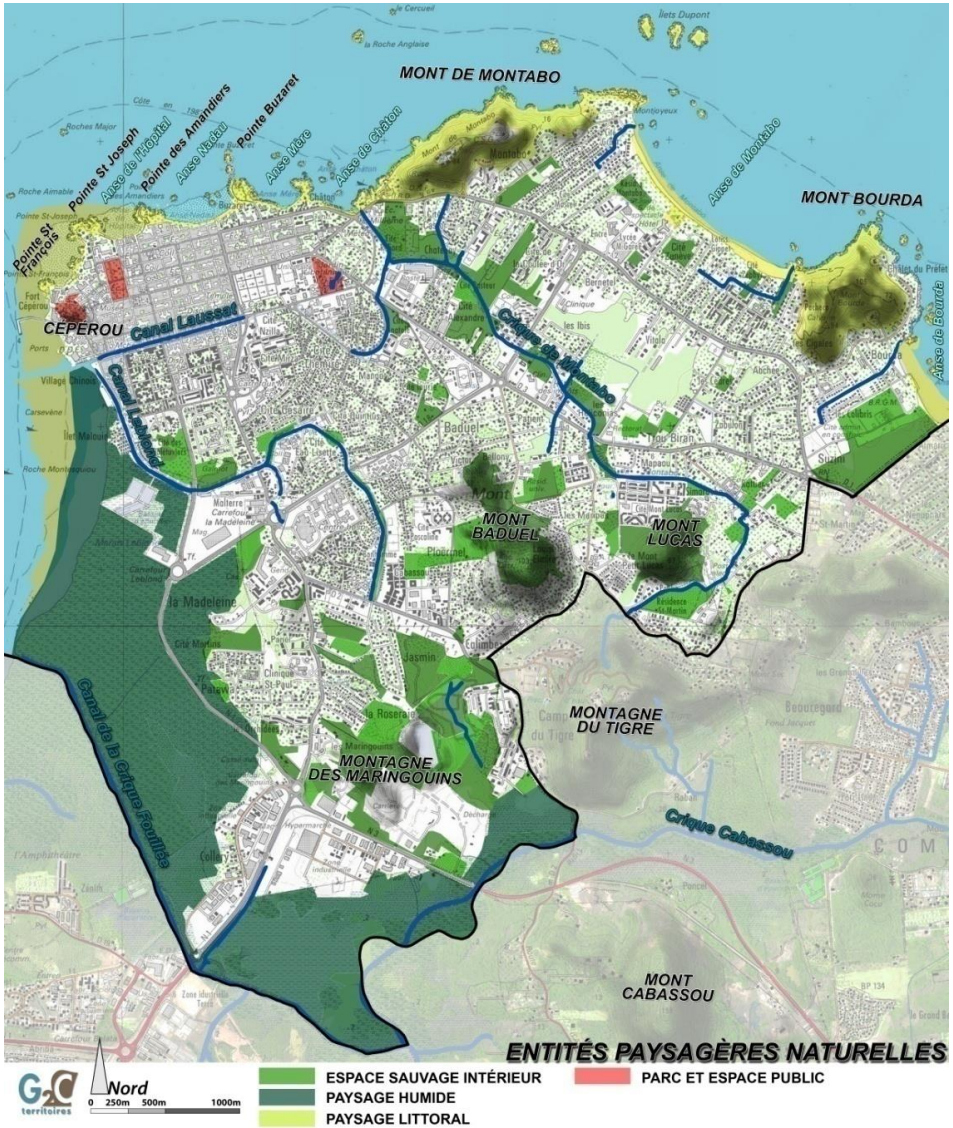
Des milieux naturels bénéficiant de mesures de protection



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.2.3. Un territoire fortement urbanisé disposant d'atouts paysagers…





Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Les paysages naturels



Pointe Buzaré





Au niveau de la pointe Buzaré, perspectives lointaines sur l'océan



Problème d'accès piéton et de sécurisation au niveau des écoles



Passage piéton passerelle sur le Canal Leblond vers Eau Lisette

Les paysages urbains



Place du Coq



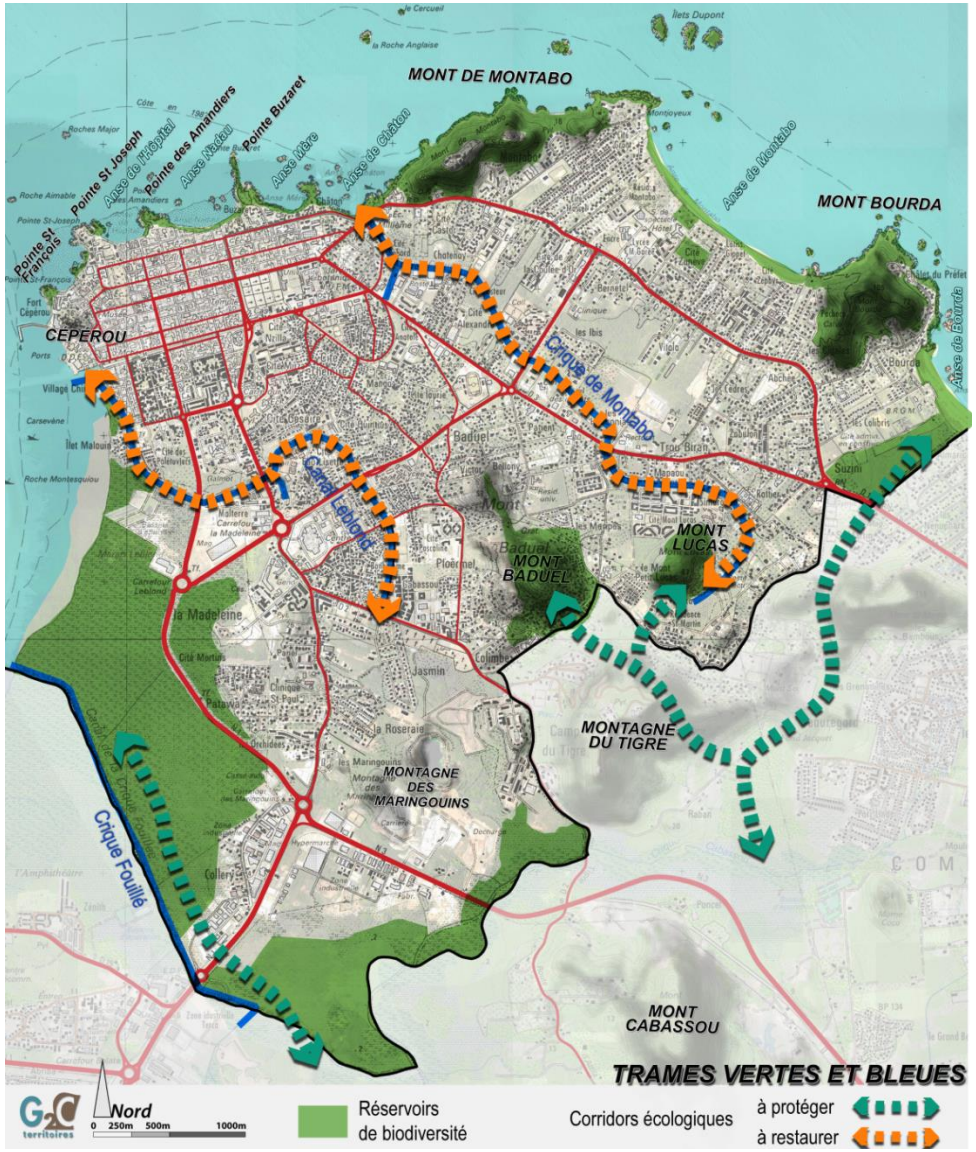
Place des amandiers



Place des amandiers

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.2.4. …et perméable aux espèces faunistiques et floristiques



A Cayenne, le **rôle des trames vertes et bleues est déterminant**. Non seulement dans la stratégie écologique de **mise en réseau des espaces naturels fragmentés** de la ville, mais aussi dans le **renforcement de l'identité paysagère**.

La commune accueille des milieux sensibles bénéficiant au cas par cas d'une reconnaissance au titre des ZNIEFF ou d'une identification en « espaces à haute valeur patrimoniale » au SAR. Ces sites participent au développement de la biodiversité locale par la diversité des biotopes qu'ils offrent, justifiant ainsi leur préservation.

Plusieurs corridors biologiques sont aujourd'hui indispensables au maintien de la faune et de la flore endémiques et d'intérêt international. Il s'agit en particulier des corridors écologiques d'importance régionale identifiés au SAR valant de SRCE : le corridor de la crique Fouillé et le corridor reliant les 3 monts. Deux corridors écologiques aquatiques parcourent également le territoire, les corridors formés du canal Leblond et de la crique de Montabo.

En raison de la proximité de l'urbanisation ces derniers sont particulièrement exposés aux pressions anthropiques. La reconquête de la qualité des eaux et la mise à l'écart des activités humaines dans les années à venir sont des enjeux pour les années à venir.



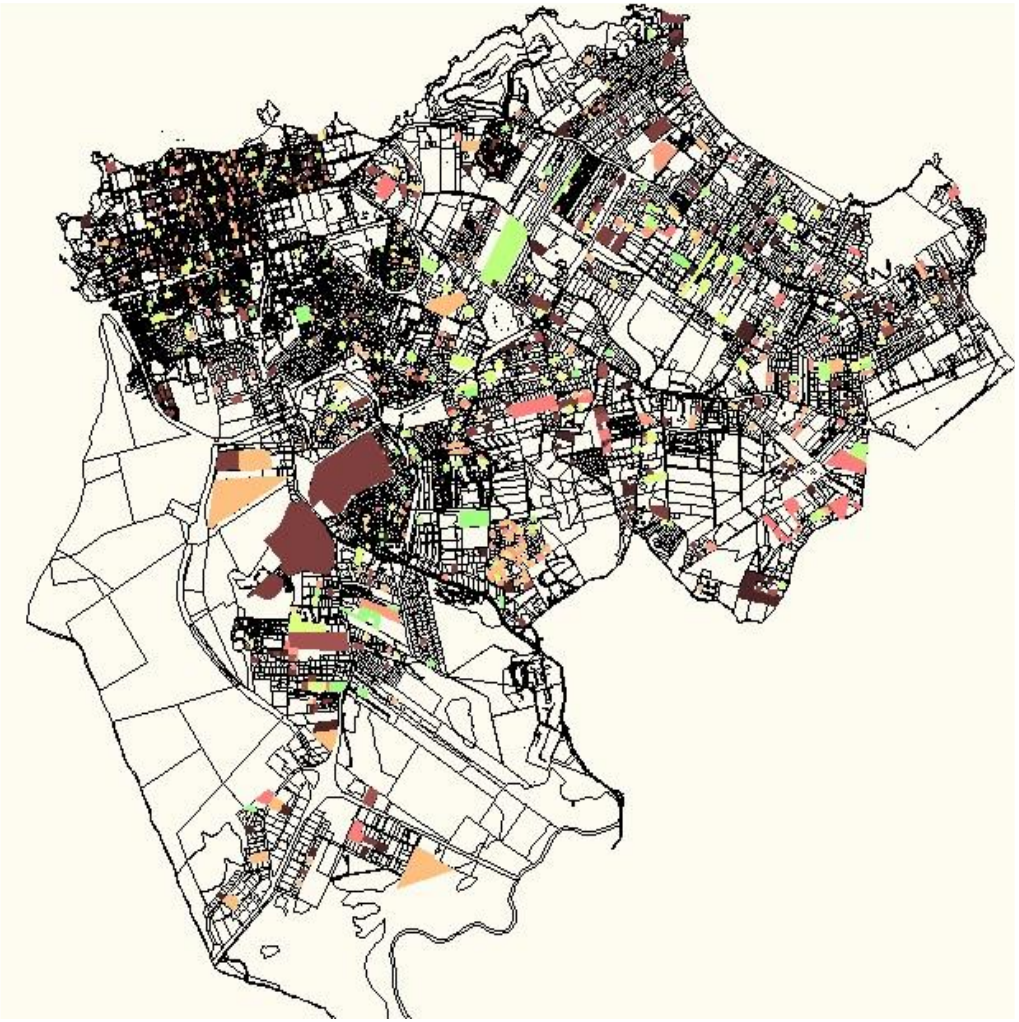






Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.2.5. Une dynamique constructive source de consommation d'espaces

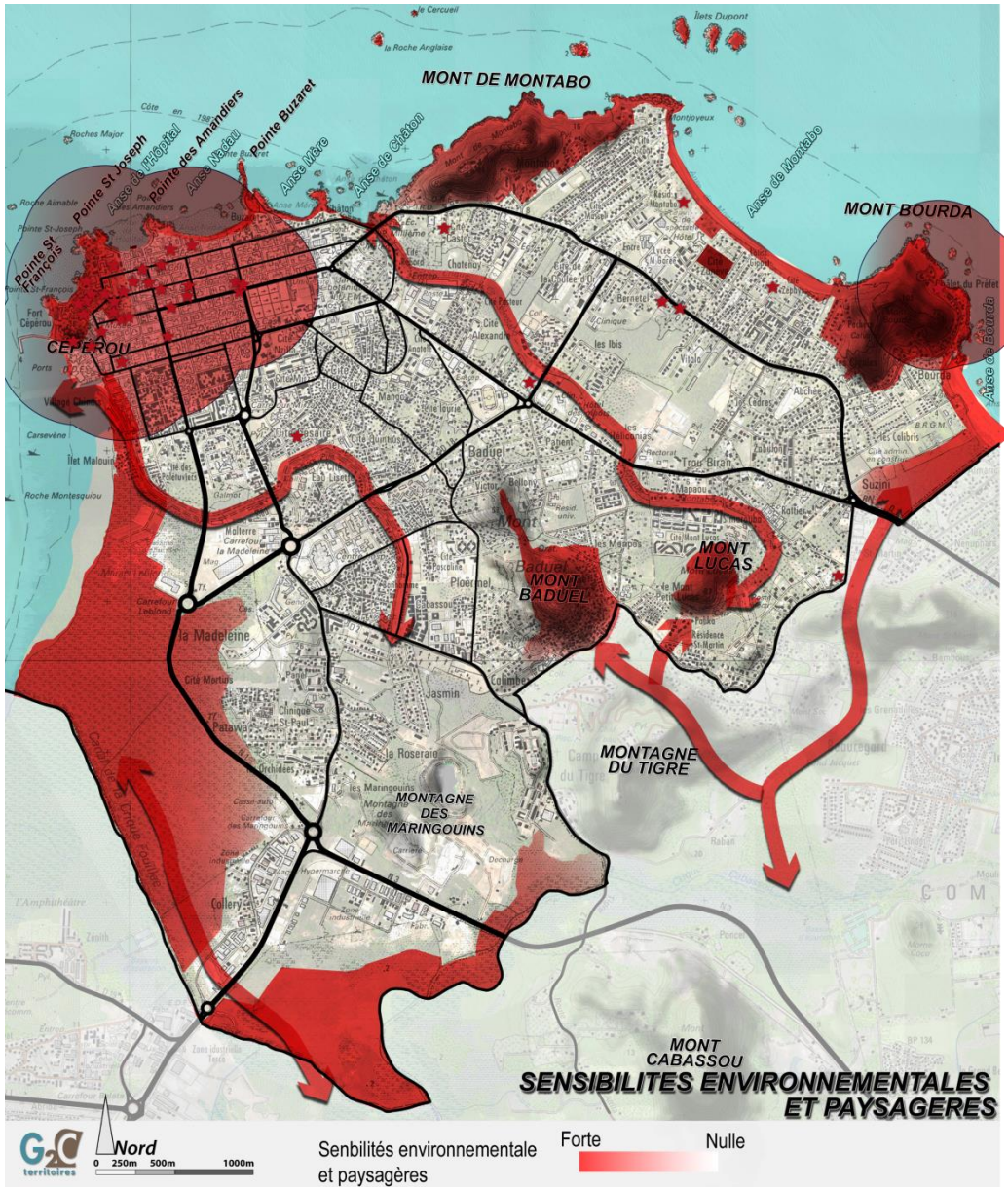


D'après les données communales, en tout ce sont 263,86 ha qui ont été consommés ces dix dernières années, avec une moyenne de 33 logements/ha.

D'après les données communales, il y a eu 168 permis de construire déposés en 2013, chiffre en baisse par rapport aux années précédentes, ce qui s'explique par une raréfaction du foncier et par la poursuite de constructions illégales (sans permis).

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.2.6. Synthèse des sensibilités environnementales et paysagères



La situation géographique de Cayenne est caractérisée par une configuration atypique, en bordure de littoral, inscrivant la commune dans un contexte naturel et paysager de qualité, entre boisements et eau.
Au-delà de cette situation singulière qui dote le territoire communal de nombreux atouts naturels (un patrimoine environnemental et paysager remarquable propice au développement d'une biodiversité rare, un potentiel énergétique certain, etc.), Cayenne doit aussi faire face à certaines menaces (une sensibilité des eaux superficielles aux pollutions, un territoire exposé aux inondations et submersions, etc.).
Dans ce contexte particulier, à la fois contraint au plan environnemental et qualitatif au plan écologique et paysager, le plan local d'urbanisme devra permettre la mise en oeuvre d'un projet de territoire qui concilie qualité du développement et protection du territoire, dans la perspective de préserver la lisibilité des paysages et le fonctionnement durable des écosystèmes. Les enjeux sont multiples :

- conserver la qualité des milieux sources de ce paysage emblématique ;
- maîtriser les équilibres entre espaces naturels et espaces construits, contribuant pour une large part à la qualité des ambiances et du cadre de vie ;
- maintenir la dynamique fonctionnelle des écosystèmes et connexions écologiques du territoire ;
- concevoir un projet de territoire conciliant les impératifs du développement avec la protection d'un environnement naturel, d'un patrimoine paysager remarquables et la prise en compte des risques d'inondation et de submersion marine.

Hiérarchisation des sensibilités environnementales

Ont été jugés particulièrement sensibles :

- les milieux naturels reconnus pour leur rôle dans le fonctionnement biologique du territoire : réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ;
- les espaces nécéssaires à la préservation du littorale et disposant d'un rôle paysager : espaces remarquables du littoral, coupure d'urbanisation, sites inscrits classés ;
- les emprises non constructibles du fait de leur exposition aux risques (Cf.PPR).

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.3. Principales évolutions du règlement écrit et graphique

4.3.1. Une clarification des règles écrites

D'une manière générale, la commune a choisi de réduire de manière significative le nombre de règles régissant l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol sur son territoire, afin de rendre plus lisible et compréhensible leur application.

4.3.1.1. Un règlement organisé autour d'une approche thématique

Le règlement du PLU se décline à partir de 3 thématiques :

- Usage des sols et destination des constructions,
- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
- Equipements et réseaux

Usage des sols et destination des constructions

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Obligations en matière de stationnement

Equipements et réseaux

Article A : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article B : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Article C : Equipements et installations d'intérêt général

Les zones urbaines et à urbaniser sont dotées de règles communes en matière d'équipements et de réseaux, présentées dans le titre 2 du règlement écrit : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser. Par conséquent, les dispositions applicables dans chacune des zones urbaines et à urbaniser, énoncées au sein des titres 3 et 4 du règlement écrit, ne portent que sur l'usage des sols et destination des constructions ainsi que sur les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.3.1.2. Des règles au service d'un urbanisme de projet

Les secteurs de projet en particulier ont fait l'objet d'une réflexion approfondie, en partant du constat que la multiplication des règles n'a pas nécessairement permis un meilleur encadrement du renouvellement, de la densification et du développement urbain. Au contraire, la profusion de règles a pu se révéler source de confusion. Le choix a donc été fait de limiter le contenu aux seules règles que la collectivité entend réellement imposer sur son territoire dans les années à venir. Ceci évite notamment l'édiction de règles inadaptées.

Le découpage du territoire en zones a par ailleurs été revisité, avec une meilleures adaptation aux caractéristiques typo-morphologiques du bâti. Les zones à urbaniser ont notamment été définies en dressant un parallèle avec les dispositions applicables aux zones urbaines. Ainsi, chaque secteur de la zone à urbaniser est doté de règles en matière d'usage des sols et de nature des activités, d'équipements et réseaux ainsi que de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères équivalentes à celles du secteur de la zone urbaine présentant le même indice (par exemple : le secteur AUX est doté de règles similaires à celles du secteur UX). Ce principe est destiné à favoriser un développement urbain harmonieux, avec des aménagements et de constructions nouvelles réalisés en cohérence avec la configuration des espaces riverains déjà bâtis.

Afin de faciliter le dialogue et l'échange avec les porteurs de projet, des croquis ont été dessinés et intégrés au règlement écrit pour expliquer l'application des dispositions. Par ailleurs, il a été procédé à une intégration des dispositions assurant la protection du patrimoine en annexes du règlement, pour s'assurer de leur opposabilité aux tiers et améliorer la lisibilité du document.

4.3.1.3. La prise en compte des évolutions législatives récentes

De nombreuses réformes ont affecté le contenu des documents d'urbanisme depuis l'approbation du PLU en 2003. La commune a fait le choix d'opter pour l'écriture réglementaire issue du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Elle a par conséquent actualisé le contenu de son règlement sur plusieurs points.

La commune procède tout d'abord à la suppression des articles relatifs à la superficie minimale des terrains et au coefficient d'occupation des sols. La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, parue au journal officiel le 26 mars 2014, a privé de base légale ces deux dispositifs réglementaires et entrainé leur inopposabilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme, au lendemain sa publication. Concrètement, la suppression des deux articles n'entraine aucun changement dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Elle permet néanmoins de rendre plus claire l'application du règlement.

La collectivité ajoute également à son règlement des dispositions relatives à la desserte des constructions par le réseau de communications numériques, ainsi que le prévoit le code de l'urbanisme depuis l'adoption de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle 2. Ces règles sont destinées à inscrire dans le PLU les obligations imposées par le code de la construction et de l'habitation depuis la publication de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie.

Enfin, la commune entend prendre en compte la suppression de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement, effective depuis le 1er janvier 2015 en application de l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010.

4.3.1.4. Des règles en faveur de la préservation des paysages et du fonctionnement urbains

D'une manière générale, la collectivité souhaite procéder à la simplification et l'uniformisation des règles en matière d'implantation. La collectivité entend ainsi adapter les règles de recul par rapport aux voies départementales en agglomération, afin de prendre en compte le caractère urbain des espaces traversés.

La révision du PLU permet aussi l'édiction de règles de nature à préserver l'identité et les fonctions urbaines de Cayenne. Les linéaires commerciaux du cœur de ville font ainsi l'objet d'une identification, afin d'éviter la perte de vocation commerciale des rez-de-chaussée des constructions dans les années à venir.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.3.2. Un nouveau découpage en zones pour une meilleur lecture du territoire

Le découpage en zones a été revu, avec plusieurs grandes priorités :

- Afficher les engagements de la commune en faveur de la résorption de l'habitat illicite, grâce à l'identification de zones à urbaniser dédiées au renouvellement urbain. Leur réaménagement, inscrit dans le cadre du Programme National de Renouvellement Urbain, est soumis à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- Identifier plus clairement les équipements sur le plan de zonage. L'objectif est de mettre en évidence le maillage en équipements et services publics sur le territoire communal, ainsi que les polarités que ces derniers peuvent constituer au sein des espaces bâtis. En offrant des points de repère, ces derniers sont également de nature à faciliter la consultation des plans.
- Redéfinir le découpage des zones urbaines à dominante résidentielle, afin d'appliquer des règles plus adaptées aux caractéristiques et à la morphologie des tissus urbains de la ville.
- Différencier les zones à urbaniser selon la vocation projetée, à dominante résidentielle ou économique, et marquer ainsi clairement la priorité de la municipalité en faveur du développement économique et de la création d'emplois.
- Distinguer les secteurs spécifiques au sein de la zone naturelle, destinés à la mise en valeur des ressources du territoire, au fonctionnement d'équipements publics et au développement touristique.

ZONES URBAINES		ZONES A URBANISER	
Zone UA	Ville historique en damier	Zone AU	Zone à urbaniser à vocation principalement résidentielle
Secteur UA1	Secteur urbain historique le long de l'avenue de la Liberté et de la Chaussée Laussat	Secteur AUru	Secteur à urbaniser concerné par un programme de renouvellement de l'habitat
Secteur UA2	Secteur urbain de densification le long de la rue Ernest Prévot	Zone AUX	Zone à urbaniser à vocation économique
Zone UC	Zone urbaine mixte correspondant aux extensions urbaines	Zone 2AU	Zone à urbaniser à long terme
Secteur UC1	Secteurs urbains mixtes correspondant aux anciens quartiers communaux urbanisés au coup par coup	ZONE NATURELLE	
Secteur UC2	Secteur urbain résidentiel correspondant au quartier bioclimatique de Rebard	Zone N	Zone naturelle et forestière
Zone US	Zone de renouvellement urbain mixte concerné par une OAP	Secteur Nl	Secteur correspondant au littoral
Zone UD	Zone urbaine mixte à dominante pavillonnaire	Secteur Nr	Secteur correspondant aux espaces remarquables
Zone UE	Zone urbaine d'équipement	Secteur Nt	Secteur d'hébergement touristique de l'hôtel de Montabo
Secteur UEm	Secteur d'équipements militaires	Secteur Nf	Secteur dédié à l'évolution des installations de l'ONF
Zone UX	Zone urbaine à vocation économique	Secteur Nc	Secteur dédié à l'activité de la carrière
		Secteur Nd	Secteur dédié au centre d'enfouissement des déchets
		Secteur Ni	Corridor écologique pouvant être traversé pour des besoins de désenclavement
		Secteur Nz	Zone naturelle du versant du Mont Lucas au droit de l'ancienne carrière

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Bilan de la consommation d'espace permise par le document

	Surface de la zone ou du secteur	Vocation dominante du potentiel mobilisable			Consommation d'espaces naturels	Densification
		Habitat	Economie	Equipement		
Zone UA	120,1	-	-	-	-	-
Secteur UA1	13.8	-	-	-	-	-
Secteur UA2	2.4	-	-	-	-	-
Zone UB	231.9	9.39	-	-	2.68	6.71
Zone UC	426.2	38.6	-	-	17.47	21.13
Secteur UC1	77,9	2.2	-	-	-	2.2
Secteur UC2	8,7	-	-	-	-	-
Zone US	15,8	-	-	-	-	-
Zone UD	201.1	15.22	-	-	-	15.22
Zone UE	180.6	-	-	23.44	16.9	6.54
Secteur UEm	32,4	-	-	-	-	-
Zone UX	136	-	6	-	2.8	3.2
TOTAL des zones urbaines	**1447**	**65.4**	**6,0**	**23.44**	**39.84**	**55**
Zone AU	88,2	34	-	37,56	69,1	3-
Secteur AUru	15,8	0.6	-	-	-	0.6
Zone AUX	20.4	-	20.4	-	20.4	-
TOTAL des zones à urbaniser	**124,4**	**34.5**	**20,4**	**37,56**	**51,4**	**3.6**
Zone 2AU	26,7	26,7	-	-	26,7	-
TOTAL Zone à urbaniser à long terme	**26,7**	**26,7**	**-**	**-**	**26,7**	**-**
Zone N	106.1	-	-	-	-	-
Secteur Nl	150.1					
Secteur Nr	637.65					
Secteur Nt	1.5					
Secteur Nf	0,6	-	-	-	-	-
Secteur Nc	34,6	-	-	-	-	-
Secteur Nd	16.6	-	-	-	-	-
Secteur Ni	4.68					
Secteur Nz	3.95					
TOTAL des zones naturelles	**955.78**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL	**2553.9**	**126,6**	**26,4**	**48,7**	**156**	**58,6**

Le projet de PLU implique la mobilisation des capacités de densification et de mutation des espaces déjà bâtis, classés en zone U ou AUru du projet de PLU révisé.

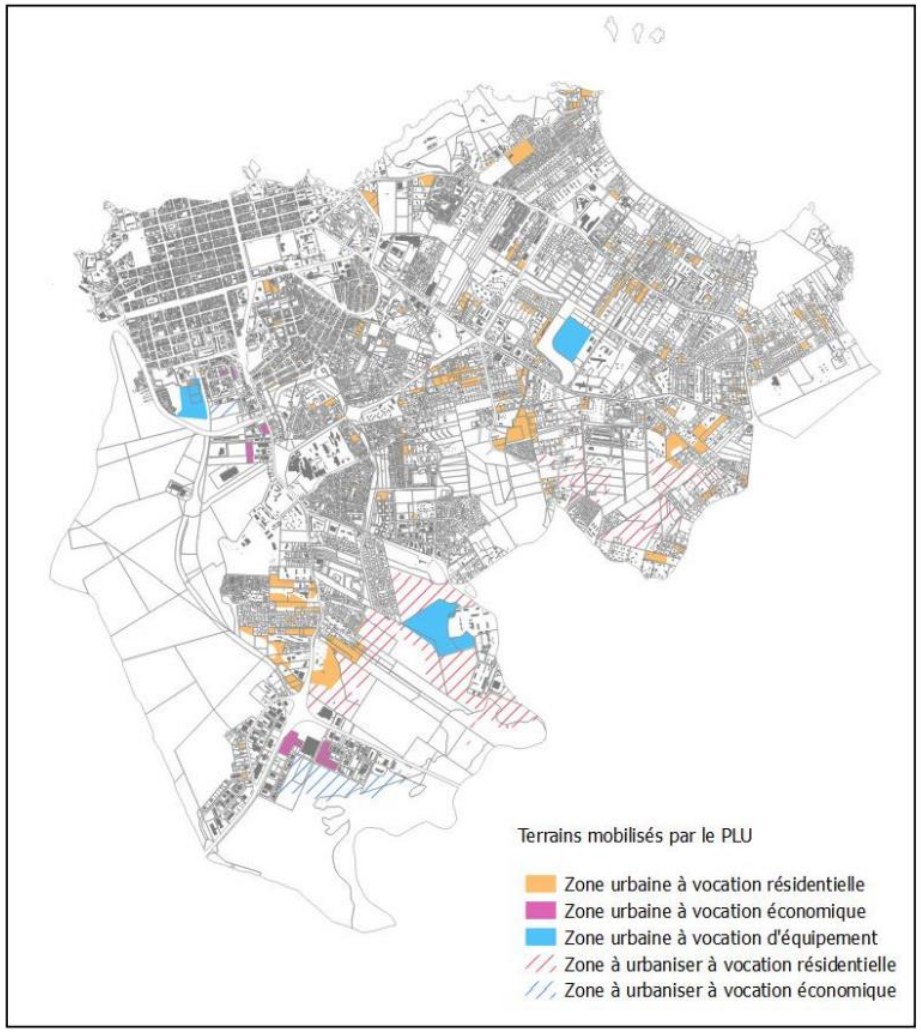
Ces capacités sont utilisées afin d'accueillir des logements (environ 49.1 ha), des équipements (environ 6.5ha) et des activités économiques (environ 3 hectares).

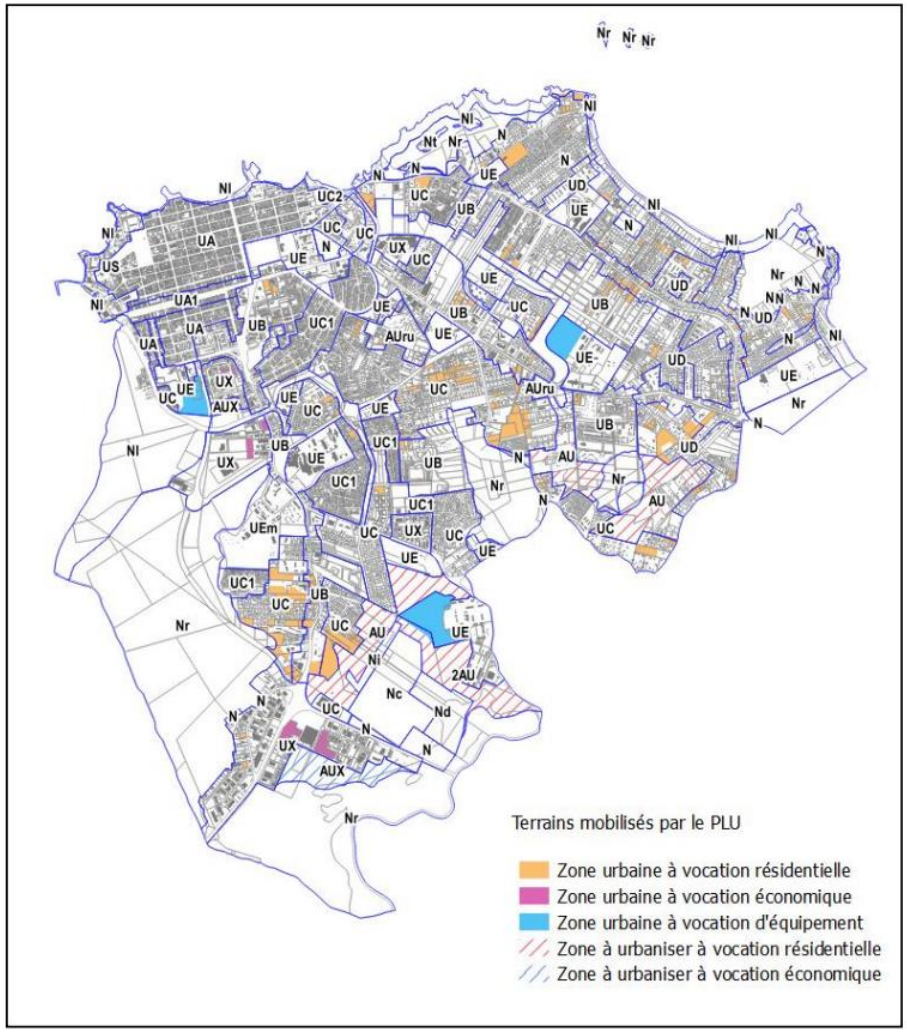
Les besoins que la commune ne peut satisfaire via la densification d'espaces bâtis sont couverts grâce à la mobilisation de terrains en extension de la zone urbaine, à hauteur de 156 hectares.

Ces terrains sont prévus avant tout pour l'accueil de logements (116 hectares, incluant les parcelles de l'OIN), mais également afin de développer l'offre en équipements (16.9 hectares environ) et en foncier économique en zone d'activités (environ 23.2 hectares).

Total superficie consommée par le PLU

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009





Au total, le projet de PLU mobilise un potentiel constructible totale de 201,74 ha dont 126,6 ha pour l'habitat, 26,4 ha pour l'activité économique et 48,7 ha pour les équipements publics. Ce potentiel répond aux besoins et orientations inscrites au niveau du PADD afin de notamment de conforter Cayenne dans son rôle de ville capitale.

Au regard de la consommation d'espaces naturels et agricoles observés au cours des 10 dernières années (pour mémoire 263 ha consommés), le PLU respecte les objectifs de modération de consommation d'espaces affichés dans le PADD puisque la consommation sur les espaces naturels représente environ 156 ha soit 41% de moins que ce qui a été consommé au cours de la décennie passée.

Il est important de préciser, que sur ces 156 ha en extension, plus de 96 ha sont liés à l'OIN portée par l'Etat (Maringouins et Palika)

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.3.3. Une adaptation des outils de préservation et de réservation pour les besoins du projet

4.3.3.1. Les espaces boisés classés

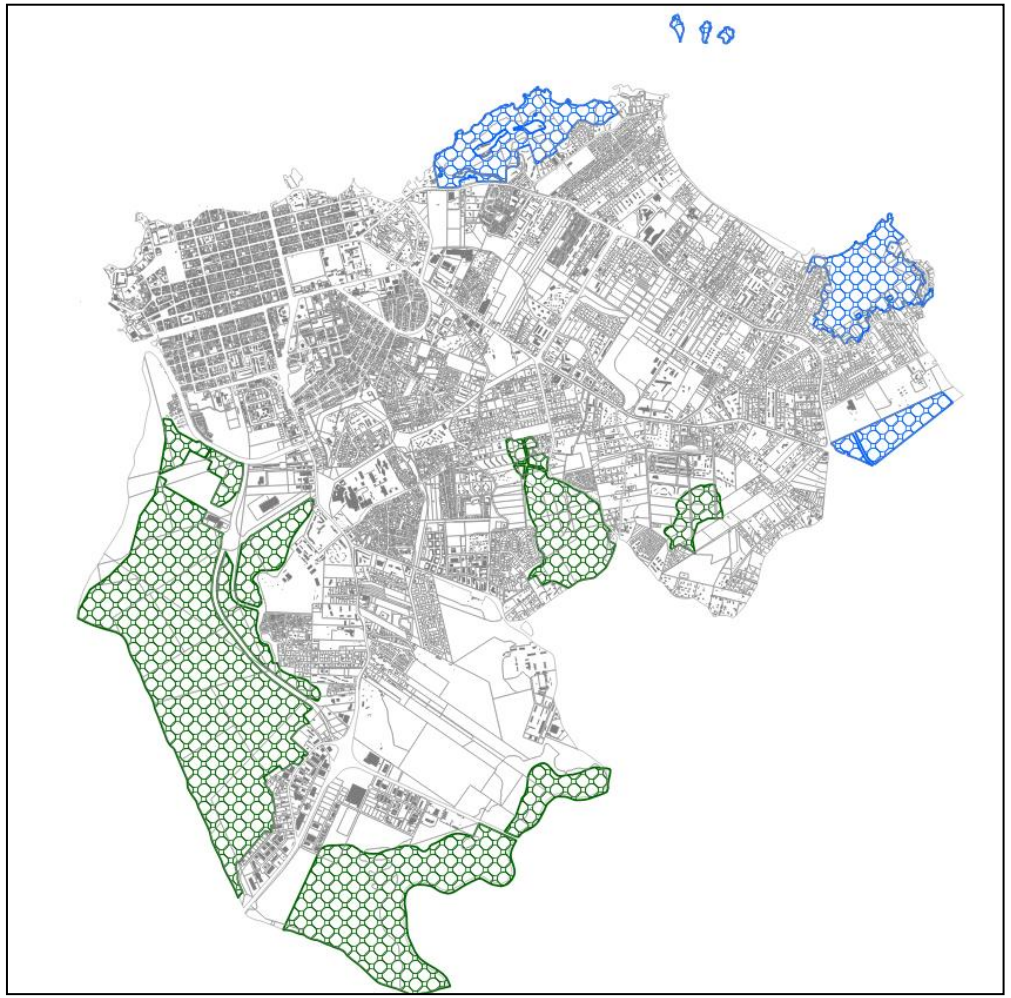
La délimitation des espaces boisés classés s'appuie sur les dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme. Ces articles précisent que *« les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ».*

Plusieurs types de boisements ont ainsi pu être identifiés :

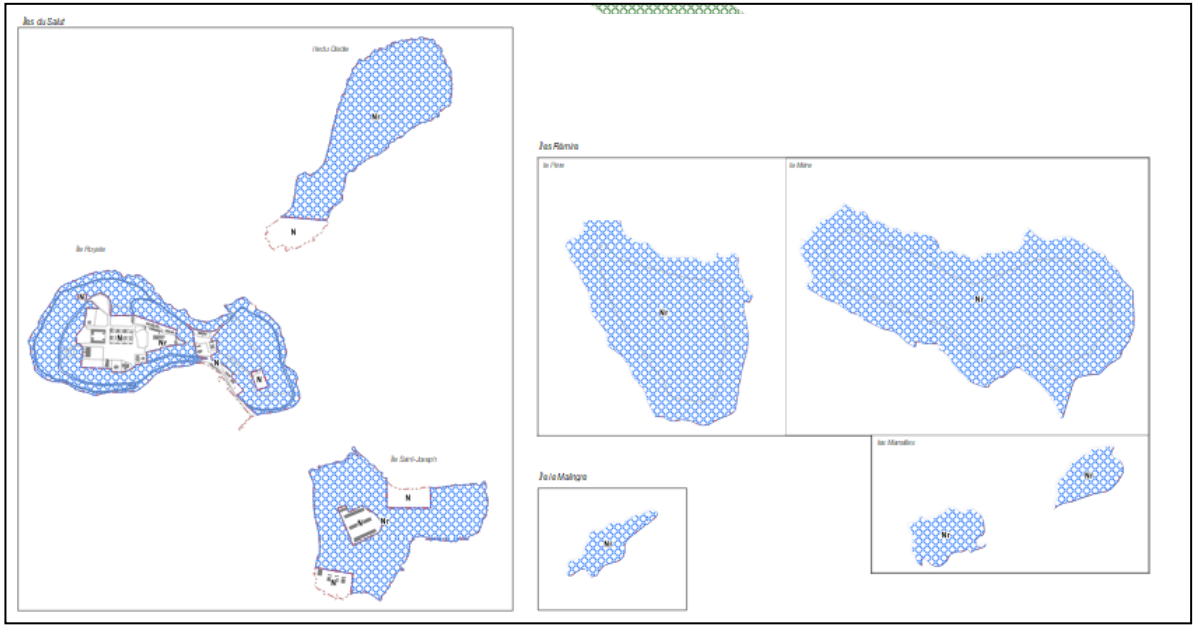
- Les boisements recouvrant les différents monts de Cayenne Montabo, Bourda, Mont Lucas et Baduel.
- La mangrove existante et les milieux humides associés au niveau de la crique fouillée
- Les boisements marquant la coupure d'urbanisation présente entre Cayenne et Rémire Montjoly.
- Les boisements présents au niveau des îles et îlets

L'ensemble de ces boisements représentent des espaces remarquables du littoral classés en Nr au sein du PLU.

Des Espaces Boisés Classés étaient déjà identifiés dans le précédent PLU. Dans le PLU, leur superficie est équivalente à environ 669 hectares.



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



La commune étant soumise à la loi Littoral, le code de l'urbanisme prévoit également la possibilité de distinguer des EBC classiques et des EBC littoraux. La définition des espaces boisés classés littoraux est donnée par l'article L.121-27 du code de l'urbanisme : « *le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L.113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ». Certains EBC ont donc été classés comme espaces boisés classés littoraux. Ce zonage prend en compte les EBC identifiés le long du littoral, qui sont également protégés par des ZNIEFF, mais aussi les îles rattachées à la commune de Cayenne. Au total, 246 ha d'EBC littoraux ont été identifiés.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

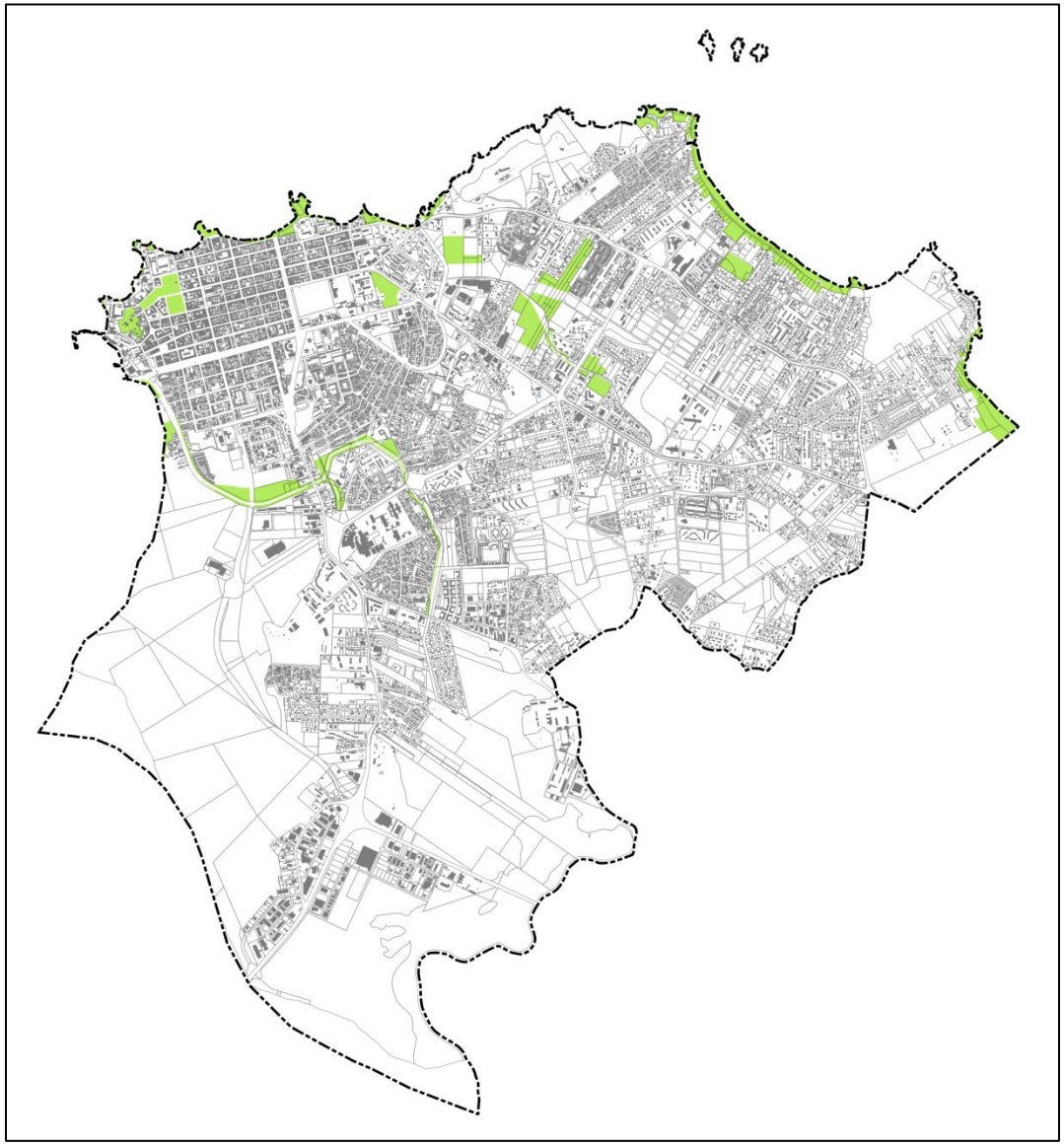
4.3.3.2. Les éléments à protéger pour des motifs écologiques et paysagers

La commune s'appuie sur l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui stipule que *« le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »* afin d'identifier des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

La commune a utilisé ce dispositif afin de protéger les espaces boisés et les espaces verts au cœur des espaces urbanisés et en bordure du littoral. Une surface d'environ 64 hectares est identifiée via ce dispositif de protection.







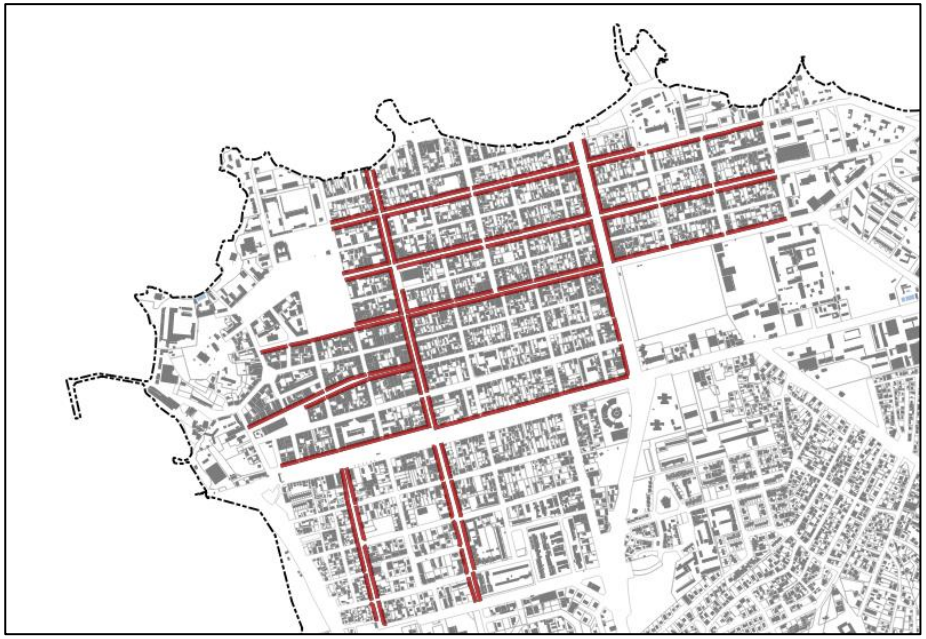
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

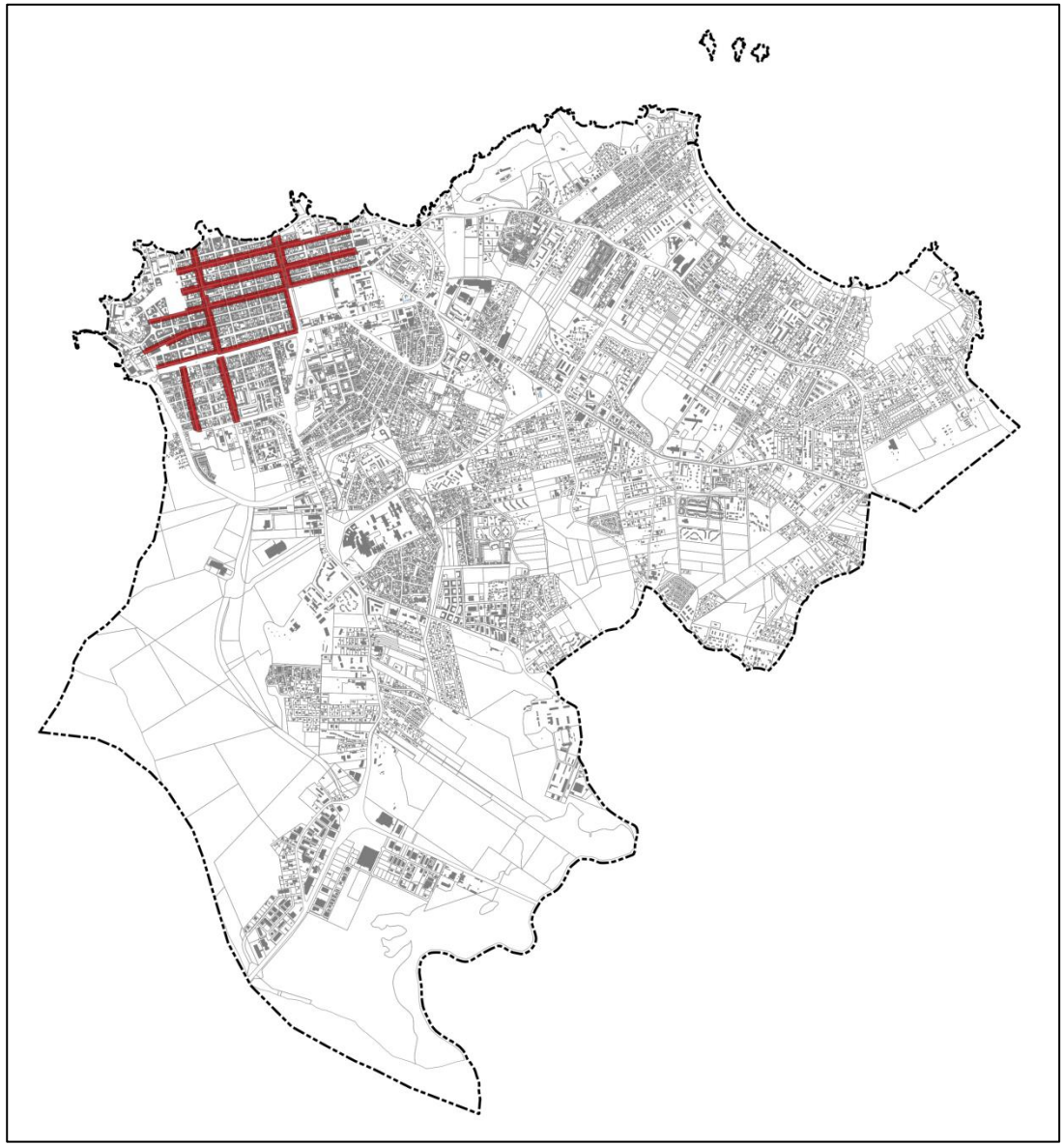
4.3.3.3. Les linéaires commerciaux protégés

La traduction réglementaire des orientations du PADD a également conduit à identifier les voies le long desquelles doit être préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Les voies en question sont situées au sein du cœur historique, désigné comme site patrimonial remarquable. Il existe en effet un risque de perte de la vocation commerciale des locaux situés le long de ces rues. La protection des linéaires commerciaux du cœur de ville faisant partie des orientations formulées dans le cadre du projet de la commune, ces derniers ont logiquement été identifiés dans les documents graphiques.

Des prescriptions ont également été introduites dans le règlement écrit de manière à assurer le maintien de l'activité, en interdisant le changement de destination vers de l'habitat.

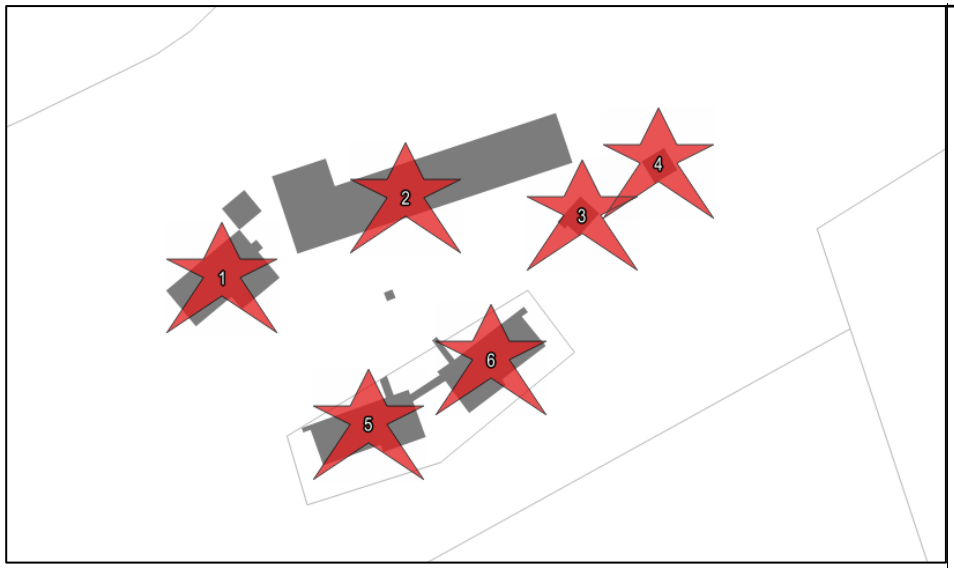


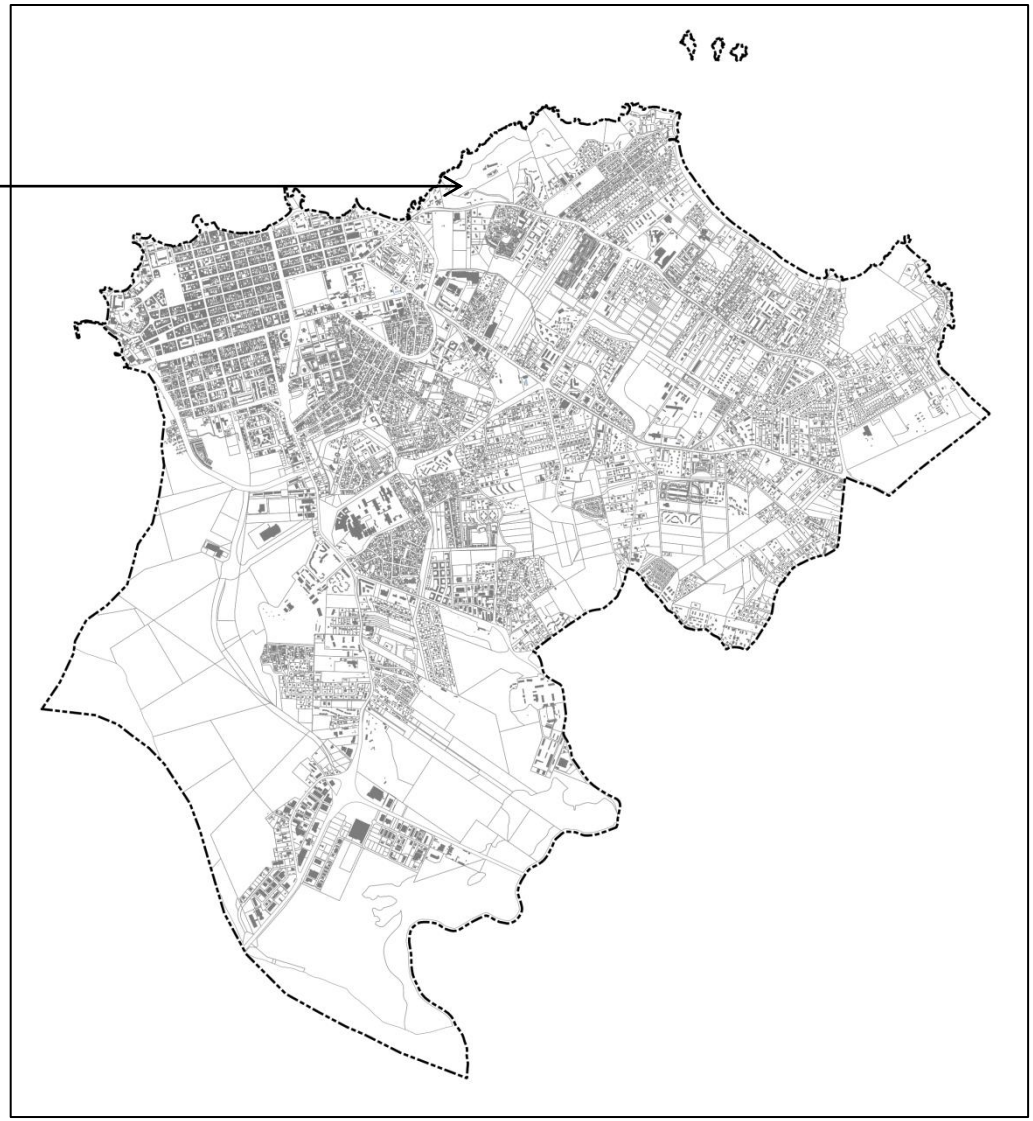


Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.3.3.4. Les bâtiments admis à changer de destination en zone naturelle

Les bâtiments du secteur touristique de Montabo ont fait l'objet d'une identification en vue d'autoriser leur changement de destination ultérieure. Il s'agit d'édifices présentant un intérêt certain en vue de développer la fréquentation touristique de la ville de Cayenne, dans un cadre naturel tout à fait remarquable. Les opérations de changement de destination seront encadrées conformément aux dispositions prévues pour régir le secteur Nt.



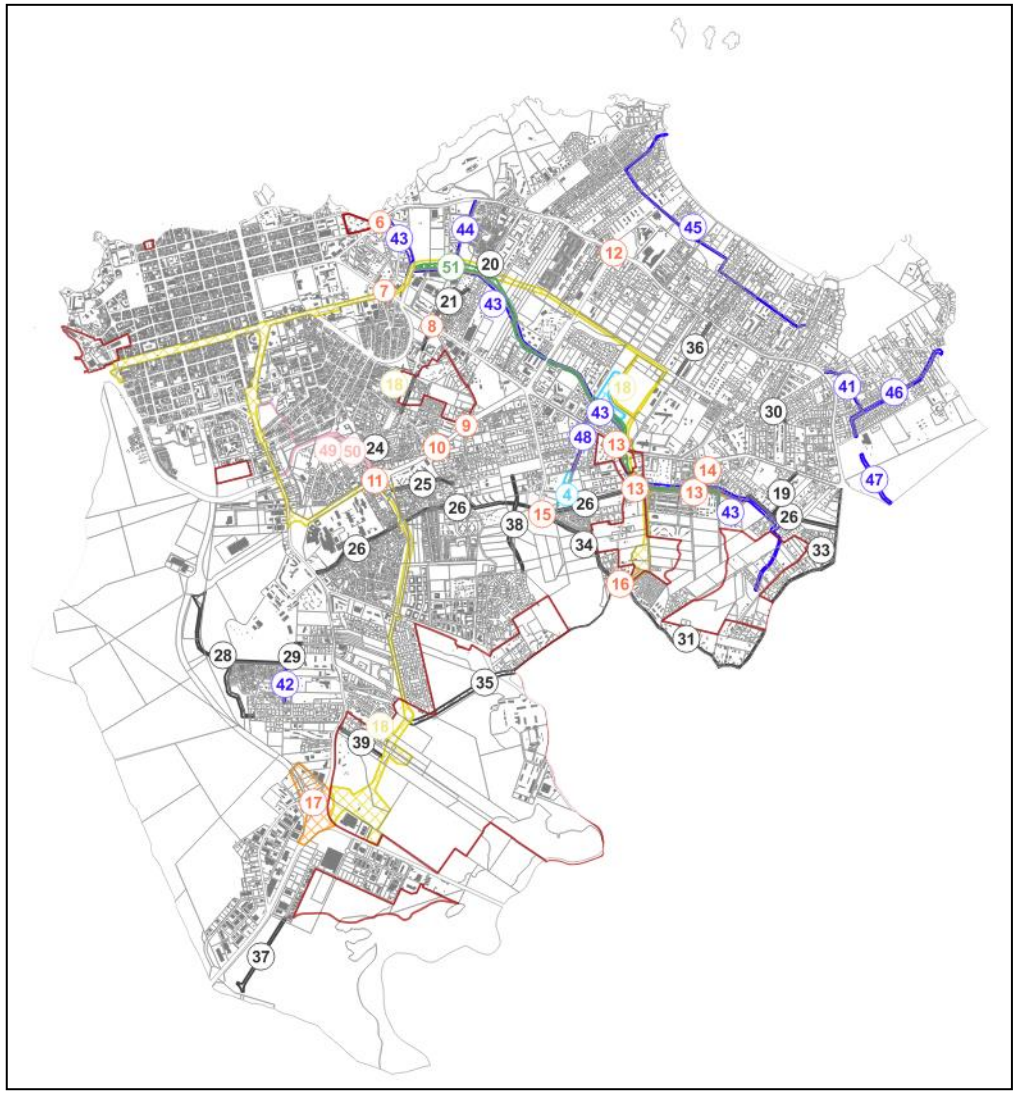


Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.3.4. Les emplacements réservés

Des emplacements ont été réservés au bénéfice de la commune et d'autres institutions. Les objectifs sont multiples, et visent ainsi à :

- Renforcer l'offre en transports collectifs,
- Faciliter les déplacements et sécuriser la circulation par des aménagements de voies et d'intersections,
- Aménager pour favoriser les modes de déplacement doux,
- Maitriser les risques d'inondation grâce à la création d'ouvrages adaptés,
- Créer un corridor écologique.



Numéro des emplacements réservés	Désignation des opérations envisagées
3 à 5	Bassins de rétention et de compensation

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

6 à 12 et de 15 à 17	Aménagement et sécurisation de carrefours
18	Emprise réservée pour BHNS et/ou voirie
13 ; 14 et de 19 à 39	Création de voiries
41 à 48	Aménagement d'ouvrages hydrauliques
49 et 50	Piste cyclable
51	Corridor écologique

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.4. Les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans le but de promouvoir un aménagement du territoire en accord avec les orientations retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), plusieurs orientations d'aménagement et de programmation ont été formulées sur des secteurs d'urbanisation futurs et au sein du tissu urbain existant. Ces orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Ces orientations ont été établies sur les secteurs qualifiés de stratégiques par la municipalité, en raison de leur localisation et de leur rôle majeur dans le projet de renouvellement et de développement de l'urbanisation dans les années à venir. Des schémas d'aménagement ont ainsi été dessinés sur l'ensemble des secteurs à restructurer ou à développer dans les années à venir, en particulier les zones US et AU, de manière à encadrer la réalisation de nouvelles constructions lors d'opérations de densification ou d'extension de l'urbanisation. Ces secteurs peuvent être distingués selon leur vocation dominante : habitat ou économie. Cette vocation n'exclut cependant pas la mixité des fonctions, en particuliers dans les secteurs visant la réalisation de logements.

Les orientations sont opposables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, selon un rapport de compatibilité. Elles visent à encadrer la réalisation de nouveaux quartiers mais également la réalisation de nouveaux équipements afin de répondre aux besoins identifiés pour la décennie à venir.





Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Les orientations d'aménagement formulées au sein de chaque schéma visent ainsi à promouvoir un aménagement équilibré et harmonieux sur les secteurs stratégiques, aux travers de principes communs, pouvant être considérés comme fondateurs du projet de territoire :

- **Prendre en compte les sensibilités propres à chaque site pour :**
    - **veiller à la mise en sécurité des personnes et des biens** : Afin de ne pas renforcer l'exposition aux risques et nuire à l'écoulement naturel des eaux, une attention particulière a été portée à l'identification des emprises constructibles sur chaque secteur de projet. Les secteurs sensibles aux inondations et mouvements de terrain ont été mis en évidence et rendus d'une manière générale inconstructibles (conformément aux prescriptions des PPR Littoral, Inondations et Mouvements de terrains). Ainsi les emprises situées en zone d'interdiction aux PPR sont préservées de toute urbanisation, par le dessin d'espaces verts à aménager et des boisements à conserver.
    - **garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions et assurer la préservation des continuités écologiques du territoire :** Par ailleurs, Il s'agit de penser les aménagements des futurs quartiers en retenant des dispositions favorables à la préservation de l'environnement, mais également de nature à atténuer les incidences du projet sur les milieux naturels et les paysages en particulier. La présence végétale est en ce sens encouragée, au travers de l'obligation de conservation d'espaces boisés ou de plantations formant un traitement paysager de qualité en limites d'opération. L'objectif est d'assurer l'intégration paysagère des constructions situées dans le périmètre de l'OAP, de promouvoir une certaine mise à distance des constructions vis-à-vis des espaces forestiers, mais également de participer au rétablissement de continuités écologiques en limite de zone urbaine ou d'espaces construits.
- **Optimiser l'occupation des sols en proposant une diversité de typologies bâties :** La construction de nouveaux bâtiments se réalisera en respectant des principes d'aménagement visant à densifier les espaces à urbaniser. La commune souhaite éviter la constitution de délaissés urbains ou l'implantation d'opérations ne permettant pas de gérer de manière plus économe la ressource foncière. Ainsi, une organisation des typologies de bâti a été intégrée dans certaines OAP pour favoriser la mixité et l'intégration des logements dans l'environnement, avec notamment le principe de l'implantation à l'alignement imposé dans différents secteurs.
- **Proposer une configuration du réseau de voiries adaptée aux flux automobiles attendus à terme afin de sécuriser les déplacements en direction des centralités communales :** Les voiries devront suivre l'organisation fixée dans les OAP afin de fluidifier les circulations en direction du cœur de ville et des centralités de Cayenne. L'objectif est d'éviter la constitution de quartiers en impasse ainsi que de faciliter la réalisation d'entrées et sorties sécurisées et confortables pour les usagers, quel que soit le mode de déplacement privilégié par ces derniers. La recherche de cohérence avec le tracé des voies existantes à proximité immédiate de chaque zone, ainsi que la sécurisation des intersections sont deux principes qui ont permis de déterminer le positionnement des accès. Les voies sont configurées de manière à permettre une desserte optimisée des différentes zones, afin d'éviter notamment la constitution d'enclaves inconstructibles et d'assurer un bouclage des zones.
- **Développer le maillage de liaisons douces dans le but de favoriser les nouvelles mobilités :** Afin de favoriser les circulations des cycles et des piétons, certaines OAP imposent de prévoir des liaisons douces de manière à compléter le réseau de voies principales ouvert à la circulation automobile. Ils doivent faciliter la circulation des usagers et encourager la pratique des modes actifs. Enfin, le tracé des itinéraires du futur bus à haut niveau de service est reporté sur le plan des OAP, de manière à mettre en évidence la mise en lien des différents secteurs de développement et de renouvellement urbains retenus par la commune.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.5. Description des principales incidences

4.5.1. Incidences prévisibles du plan sur l'environnement

L'analyse des incidences prévisibles du projet de PLU sur l'environnement est présentée sous la forme de tableaux de synthèse thématiques. Ces tableaux mettent en parallèle les incidences prévisibles de ce dernier sur l'environnement avec les mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de sa traduction réglementaire. Ainsi pour chaque thématique présentée, l'estimation du degré d'incidence pressentie sur l'environnement a reposé sur la démarche d'analyse suivante : Enjeu/ ***Sensibilité x Effet = Incidence,*** *où :*

- *l'**effet** correspond à l'étendue ou à l'importance des dégradations causées par les modifications apportées au document sur l'environnement. Par exemple, un projet qui conduit à la réduction de quelques m² d'espaces boisés aura un effet moindre qu'un projet qui induit sa suppression ;*
- *l'**enjeu** est lié au degré de sensibilité du site vis-à-vis de la thématique considérée. Par exemple : la préservation d'une zone Natura 2000 abritant des espèces protégées correspond à un enjeu de conservation fort.*

4.5.1.1. Analyse des incidences sur le milieu physique et mesures envisagées

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Les sols et sous-sols				
Fort	L'île de Cayenne fait l'objet d'une forte artificialisation. Ainsi, la commune est dotée de terres pour la plupart inadaptées à la mise en place d'une agriculture. La commune de présente ainsi aucun enjeu agricole. En revanche Cayenne est particulièrement sensible aux mouvements et glissements de terrain. A cet égard, les monts de Montabo, Bourda, Lucas et Baduel, qui culminent en plusieurs points du territoire ont été rendu inconstructible par application des dispositions du plan de prévention des risques de mouvements de terrain. Face à l'instabilité des substrats en présence, les dispositions du PLU préviennent du risque d'érosion en imposant le maintien de et la préservation de la végétation existante. Des espaces boisés classés ont ainsi été dessinés sur les secteurs les plus sensibles. **Ainsi, l'effet du projet sur la qualité des sols peut être considéré comme faible**. Ce dernier prévoit une densification des espaces bâtis existants ainsi qu'une extension mesurée des espaces construits **implantés hors des emprises inconstructibles aux titres du PPR.**	**Modérée** *Indirecte et permanente*	• **Eviter l'urbanisation des secteurs les plus sensibles,** en limitant les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols par un classement en zone N des zones d'aléa fort identifiées au PPRmt ; • **Réduire l'exposition des personnes et de biens,** grâce au rappel des dispositions du PPRmt au sein du rapport de présentation et des annexes ; • **Réduire le risque d'affaissement et de nivellement** par : o la protection au plan de zonage de la végétation existante au titre des EBC ; o la mise en place, dans le règlement, de dispositions générales (titre 1), encadrant les possibilités de recours aux affouillements et les exhaussements du sol : ➢ *procédé soumis à autorisation si sa superficie est supérieure à 2 hectares et si sa profondeur excède 2 mètres (article 7) ;* ➢ *procédé autorisé sous condition de ne pas compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et d'être nécessaire aux occupations des sols admises dans la zone (article 8).*	***Faible à nulle***

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Eau superficielle et souterraine				
Fort	Cayenne est sensible au risque inondation par submersion marine sur son littoral. L'intensité du risque a conduit à la mise en place d'un plan de prévention des risques visant à limiter les possibilités d'usages. A cela s'ajoute, une sensibilité aux inondations par débordement des cours d'eau : canal Laussat, canal Leblond, Crique Montabo, etc. Face au caractère urbain de ces derniers, un grand nombre de constructions est implanté en zone d'aléa. Les secteurs les plus sensibles rendus inconstructibles par application des dispositions du plan de prévention des risques d'inondation restent néanmoins peu nombreux et faiblement occupés à l'image de la Mangrove Leblond. Le projet de PLU ne prévoit pas d'accroître les possibilités d'urbanisation en bord du littoral. Il réserve la réalisation de nouveaux quartiers résidentiels hors des secteurs sensibles. Cependant, l'accroissement des superficies urbanisées conduira nécessairement à une augmentation des volumes d'eau pluviale à traiter, qui auront une incidence indirecte sur la régulation des crues. **A ce titre, l'effet du projet sur l'accroissement de l'exposition aux risques inondation et submersion pouvant être qualifié de faible doit être majoré**.	**Modérée** *Indirecte et permanente*	• **Eviter l'urbanisation des secteurs les plus sensibles**, en limitant les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols par un classement en zone N des zones d'aléa fort identifiées aux différents PPR ; • **Réduire l'exposition des personnes et de biens**, grâce au rappel des prescriptions liés aux différents PPR au sein du rapport de présentation et des annexes ; • **Réduire les écoulements de superficiels, favoriser l'infiltration des eaux tout en compensant l'artificialisation des sols** par : o un classement d'espaces non artificialisées et végétalisés en zone N aux titres de la régulation crues (ex : Mangrove Leblond) ou de la protection du cordon dunaire, o la mise en place dans le règlement, de dispositions générales applicables tant en zone urbaine qu'à urbaniser (titre 2), favorables à la bonne gestion des eaux pluviales : ➢ *les aménagements ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales et doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel) ou infiltré sur l'unité foncière.* ➢ *en l'absence de réseau collectif adapté, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation des fonds voisins et des équipements ou ouvrages publics sont à prendre.* ➢ *quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. La réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet. Le dimensionnement pourra être fixé dans le cadre du dossier loi sur l'eau.* ➢ *en cas de réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, propre à assurer une insertion harmonieuse de l'ouvrage au sein des espaces bâtis.* ➢ *en fonction des caractéristiques hydrauliques du secteur et de l'importance du projet, il pourra être imposé que la gestion des eaux pluviales soit assurée par un dispositif de stockage spécifique.*	***Faible***

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Air, climat, énergie et changement climatique				
Faible	La pollution atmosphérique n'est pas encore un enjeu sensible à l'échelle de la Guyane. Les principaux polluants étudiés sont l'ozone (O3), le dioxyde de soufre (SO2), les oxydes d'azote (NO2) et les particules en suspension (PM10).Les concentrations mesurées sont en général en dessous des seuils d'information/précaution définis par les réglementations françaises et européennes. Les émissions de gaz à effet de serre par le trafic automobile et les activités spatiales sont à mettre en regard de la présence de l'immense forêt guyanaise, qui en raison de ses capacités de captation du carbone permet à la Guyane de ne pas produire une « empreinte carbone » pénalisante pour le climat global[1]. Il est toutefois à prévoir une augmentation des activités humaines en lien avec la croissance démographique, qui dans un contexte de changement climatique aura des conséquences sur les émissions de gaz à effet de serre et par conséquent le climat. L'accueil de nouveaux habitats ou de nouvelles activités permises par le PLU conduira à l'accroissement des consommations d'énergie et des transports. Ces deux postes seront les principales sources de gaz à effet de serre dans les années à venir. Soulignons que la refonte du réseau de transport en commun et le lancement de la phase pré-opérationnelle du projet de Bus à Haut niveau de service (BHNS) en site propre de l'agglomération, seront favorables à l'usage des transports en collectif. Ces 10,7 kilomètres de réseau permettront dès 2020, de drainer plus de 16 000 voyageurs par jour entre Maringouins et Mont-Lucas sur la base d'une fréquence de passage allant de 5 à 10 minutes. La capacité pourra être renforcée avec une fréquence plus soutenue, toutes les 3 minutes, pouvant atteindre 60 000 voyageurs/ jour. Ce projet entrainera à terme un report modal de 27% et la réduction des émissions de CO2[2]. **L'effet du PLU Cayenne sur l'importance d'émission polluante peut être considéré comme résiduel**.	**Faible** *Indirecte et permanente*	• **Fluidifier les déplacements et limiter les émissions polluantes en facilitant la réalisation du TCSP :** le PLU prévoit des réservations (Er pour transports collectifs) et intègre des dispositions réglementaires compatibles avec la réalisation du projet ; • **Privilégier une l'urbanisation nouvelle à proximité des futures lignes de BHNS allant du Maringouins à Mont Lucas :** les secteurs de projet de Mont Lucas et Palika bénéficieront de la proximité du pôle d'échanges Mont-Lucas. Le site de renouvellement urbain Raban bénéficiera de la proximité de la station Lycée Michotte (- de 500 mètres) ; • **Accroitre les possibilités de recourt aux mobilités alternatives**, grâce à la création ou sécurisation d'itinéraires de déplacements doux entre le centre, les équipements et les secteurs d'urbanisation future à l'occasion du réaménagement des voies (Er pour voiries) ; • **Conserver et renforcer la présence végétale pour ses fonctionnalités écologiques,** par : o une préservation des éléments boisés par l'identification d'EBC et un classement en zone N aux titres de la protection des puits « carbone » ; o la mise en place dans le règlement, de dispositions favorables au développement de la végétation : ➢ *en U et AU, au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière doivent être préservés en pleine terre et plantés d'essences locales. En secteur UC2, l'obligation est portée à hauteur de 50% ;* ➢ *en zone UB, UD et UC, pour les opérations d'ensemble destinées à l'habitation de plus de 1000m², des espaces verts collectifs plantés au moins égale à 10% du terrain aménagé devront être réalisés ;* ➢ *en zone AU, un espace vert d'un seul tenant d'une superficie au moins égale à 10% de la surface du terrain d'assiette du projet devra être aménagé.* o le maintien d'espaces végétalisés en centre urbain et de « poumon vert » en périphérie : les OAP du vieux port, de l'anse Chaton, du Mont-Lucas et de Palika prévoient la réalisation de plantations ou de vastes espaces verts; • **Limiter les consommations d'énergies fossiles et réduire la déperdition énergétique des constructions** par la mise en place dans le règlement des zones US, UB, UD, UE, UX, AU et AUX, de dispositions relatives à la performance énergétique des bâtiments : o implantation devant limiter le recours à la climatisation ; o caractéristique des bâtiments devant limiter les consommations énergétiques ; o panneaux solaires et photovoltaïques autorisés sous réserve d'être intégrés à la toiture.	***Très faible à nulle***

[1] SAR de la Guyane, par décret en CE du 6 juillet 2016
[2] Communauté d'Agglomération Centre Littoral, rapport annuel Dév. Durable 2016

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.5.1.2. Analyse des incidences sur les milieux naturels et mesures envisagées

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Faune, flore, habitats naturels et continuités écologiques				
Fort	La ville de Cayenne, capitale de la Guyenne, présente une forte artificialisation et ne dispose plus que de quelques espaces sauvages. Ils sont inscrits au sein de périmètres d'inventaire (ZNIEFF) en raison de leur importance pour le développement de la faune et de flore. Il s'agit principalement de zones côtières ou de milieux humides disposant d'un rôle fondamental dans le développement de certaines espèces phares au niveau mondial. C'est par exemple le cas des tortues marines, particulièrement la tortue luth ou du Lamentin. Les sites accueillent également une avifaune d'exception et de nombreuses espèces végétales endémiques. Le projet de révision du PLU prévoit une extension de l'urbanisation ayant vocation à accueillir de l'habitat, des activités, des équipements publics et loisirs, induisant des modifications d'occupation des sols. Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux naturels concernent **la destruction d'habitat due à l'implantation de nouvelles zones de bâti** sur des secteurs jusqu'à présent non urbanisés. La destruction de ces habitats, de même que la fragmentation des lieux de vie, de repos ou d'alimentation est susceptible de conduire au départ définitif d'une part de faune ou de la flore présente sur le site. A cela s'ajoutent **de potentielles coupures de corridors biologiques** supprimant les possibilités de déplacement de certaines espèces. La coupure des corridors écologiques identifiés au SAR n°11 et n°12 reliant les milieux de l'île de Cayenne serait préjudiciable à la préservation de la diversité biologique du territoire. Identifier comme sensible car sous-pression leur protection semble indispensable. Le projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de près de 65 hectares à court terme et 104 hectares à plus long terme et cela, toutes destinations confondues. Ainsi, le projet de PLU conduira à l'artificialisation de près de 6% d'espaces « naturelles », le reste des opérations étant réalisées en densification de l'existant.	**Faible à Modérée** *Directe et permanente*	• **Eviter la destruction des habitats naturels les plus sensibles** (ZNIEFF, sites inscrits, parcelles du conservatoire du littoral, espaces remarquables, espaces naturels à haute valeur patrimoniale et espaces de conservation durable du SAR, etc.), par : o un classement en zone N en raison de leur fonction de réservoirs ; o une protection du couvert végétal par l'identification d'EBC ou d'éléments de paysages à protéger. • **Eviter la fragmentation des espaces naturels d'importance régionale**, grâce à la densification des espaces bâtis et développement de l'urbanisation nouvelle au sein des « espaces urbanisables » identifiés au SAR ; • **Eviter de la rupture de continuités écologiques** d'importance régionale et l'artificialisation de milieux naturels supports aux déplacements des espèces n'ayant pas vocation de réservoirs de biodiversité (notamment Mont Baduel et Mont Lucas), via ; o une protection des continuités écologiques boisées au titre des éléments du paysage à protéger et des EBC ; o une protection des continuités écologiques aquatiques par un classement en zone en zone N et une identification en éléments de paysage à protéger (canaux implantés en zones urbaines); • **Réduire l'incidence du projet d'aménagement sur les milieux naturels ordinaires** ouverts à l'urbanisation par : o le maintien d'espaces végétalisés en centre urbain et de « poumon vert » en périphérie au travers des OAP : les OAP du vieux port, de l'anse Chaton, de Mont-Lucas et Palika imposent la réalisation de plantations ou de vastes espaces verts, éléments jugés indispensables pour s'assurer du maintien des perméabilités vis-à-vis des espèces animales communes (notamment de l'avifaune) ;	***Très faible***

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
<u>Faune, flore, habitats naturels et continuités écologiques</u> - suite				
Fort	Ces nouveaux espaces sont aujourd'hui constitués de milieux naturels ordinaires et sont excentrés des milieux à enjeu. Par ailleurs, leur urbanisation a été anticipée dans le cadre du SAR par un classement en espaces urbanisables. De fait, **l'effet du PLU peut être qualifié de faible à modéré.**	**Faible à Modérée** *Directe et permanente*	○ la mise en place dans le règlement, de dispositions favorables au développement de la végétation : ➢ *en U et AU, au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière doivent être préservés en pleine terre et plantés d'essences locales. En secteur UC2, l'obligation est portée à hauteur de 50% ;* ➢ *en zone UB, UD et UC, pour les opérations d'ensemble destinées à de l'habitat de plus de 1000m², des espaces verts collectifs plantés au moins égalent à 10% du terrain aménagé devront être réalisés ;* ➢ *en zone AU, un espace vert d'un seul tenant d'une superficie au moins égale à 10% de la surface du terrain d'assiette du projet devra être aménagé.*	***Très faible***

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.5.1.3. Incidences sur les paysages et le patrimoine et mesures correctives envisagées

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Patrimoine bâti et paysager				
Fort	Cayenne constitue un site d'ancrage privilégié qui, par sa configuration géomorphologique, combine presque toutes les caractéristiques des paysages guyanais, dont le littoral, les monts boisés, les marais, les criques de l'époque coloniale, l'architecture et les paysages urbains, etc. Le territoire est riche de la variété de ses paysages et de son patrimoine historique et architectural. La commune compte ainsi plusieurs édifices classés et inscrits aux titres des monuments historiques, ainsi que trois sites naturels inscrits (Mont Cépérou, Colline Bourba et Colline Montabo). Face à la sensibilité paysagère du territoire, l'implantation de nouvelles constructions en densification des tissus existants aura une incidence sur la qualité des perceptions visuelles et monumentales existantes. Les caractéristiques des aménagements et constructions projetés pourraient susciter une modification de l'ambiance qui s'y dégage, de la qualité des perceptions sur le bâti et abords puis conduire à une banalisation des tissus identitaires. Dans ce contexte, l'effet du PLU pourrait être qualifié de fort. **Toutefois, une AMVAP a été élaborée conjointement à la démarche PLU.** Cette dernière, par ses dispositions, sera de nature à assurer la préservation des espaces paysagers les plus sensibles, dont le littoral, le Mont Baduel et le Mont-Lucas en compléments notamment édifices patrimoniaux et des sites inscrits d'ores-et-déjà identifiés. Ainsi, seule l'urbanisation des tissus non-inscrits au sein de l'AMVAP et établis en proche périphérie pourrait avoir une incidence sur la qualité des paysages patrimoniaux. **L'effet du plan sur la préservation des édifices et paysages identitaires et patrimoniaux peut être qualifié de faible à modéré.** Par ailleurs, Cayenne est également connue pour la présence de vestiges archéologiques, tels ceux découverts par le passé lors des fouilles réalisées dans le cadre de l'aménagement de la « Maison des cultures et des mémoires de la Guyane ». Les occupations et utilisations du sol admises en application des dispositions du PLU sont susceptibles d'entrainer la destruction involontaire de vestiges archéologiques, sur des sites connus ou non. Au regard de l'étendue des emprises constructibles au PLU, **l'effet de ce dernier sur cette thématique peut être considéré comme modéré.**	**Modérée à Forte** *Indirecte et permanente*	• **Eviter la dégradation des paysages et édifices patrimoniaux,** grâce aux : o rappel des dispositions de l'AMVAP élaborée conjointement au PLU ; o rappel des dispositions résultant d'un classement ou d'une inscription aux titres de monuments historiques ou des paysages en annexe du PLU ; • **Eviter la destruction des ensembles patrimoniaux bâtis et paysagers classés, inscrits** (collines de Bourba, et Montabo) **ou non protégés** (le jardin Botanique, la place des Palmistes, espaces rocheux et plages du littoral) par leur identification en éléments de paysage à protéger, leur protection au titre des EBC ou leur classement en zone N. • **Réduire les possibilités d'appauvrissement esthétique** des tissus urbains non couverts ou périphériques à l'AMVAP, via : o l'identification de zones ou secteurs aux dispositions règlementaires spécifiques, dont : ➢ la zone UA, destinée à préserver les qualités intrinsèques de la ville anciennes organisées en damier ; ➢ la zone UD, destiné à protéger la qualité architecturale des franges littorales Est (maîtrise les gabarits des constructions admises en façade du littoral de manière à préserver les perspectives paysagères existantes) ; o le dessin d'OAP dans les secteurs jugés comme sensibles au regard de la prise en compte du patrimoine, en particulier au niveau du vieux port, de Mont-Lucas et de Palika ; • **Réduire les risques de destruction de vestiges archéologiques** dans des sites inconnus à ce jour, grâce au rappel de la réglementation applicable : *Ainsi, « Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains dans les zones définies » ci-contre « sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles « 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine. »*	***Très faible***

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.5.1.4. Incidences sur le milieu humain

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Desserte par le réseau d'eau potable et de défense incendie				
Fort	En Guyane, l'accès à l'eau potable est inégalement réparti sur le territoire. Entre 15 et 20 % de la population de Guyane ne dispose pas d'un accès à l'eau potable. Ce chiffre représente une moyenne à l'échelle du territoire mais il existe des variations importantes entre les communes. Ce constat appelle à une vigilance quant à la bonne desserte des constructions. A Cayenne, le réseau d'adduction dessert la quasi-intégralité des tissus bâtis, soit en 2015 près de 54 709 habitants. Ainsi la probabilité de voir se réaliser d'éventuels nouveaux forages privés est faible. Le PLU ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation dans des secteurs non desservis par le réseau public. **Ainsi, le projet n'aura aucune incidence sur développement de forages privés.** Toutefois, l'accueil de nouveaux habitants va induire des besoins en eau potable supplémentaires. L'augmentation de ces besoins en eau peut conduire sans anticipation à des difficultés d'alimentation. Le projet de PLU prévoit l'accueil d'environ 19 183 habitants supplémentaires sur les 10 prochaines années. Sur la base d'une consommation moyenne par habitant de 0,18m³/j (523 litres/jour[3] par abonné ou pour 2,87 habitants en 2015), cela conduira à un besoin en eau supplémentaire de 1 260 323 m³/an. Par ailleurs, l'accroissement des pressions sur les réseaux sans anticipation peut également avoir des conséquences sur la qualité des dispositifs de défense incendie. **Au regard de l'important accroissement des besoins en eau, l'effet du projet peut être considéré comme fort sur la ressource en eau.**	**Forte** *Indirecte et permanente*	• **Réduire la pression diffuse sur la ressource en eau** et le réseau, comme préconisé par le SDAGE de Guyane, via : ○ La mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, de nature assurer un accroissement progressif des besoins en eau : ➢ *44 hectares classés en zones AU dont l'urbanisation est à court terme ;* ➢ *104 ha classés en zones AU0 gelées dont l'urbanisation prévue à long terme et soumis à procédure de modification ou révision ;* ➢ *Une prise en compte des capacités de production :* Suite à la mise en service l'usine de Matiti (2014), la CACL dispose d'une capacité de production de 43 000m³/jour. La CACL assure à ce jour un volume de production de 31 000m3/jour, ce qui laisse d'importante marge de manœuvre pour faire face aux besoins à venir. ○ Une maîtrise des consommations et pressions directes sur le réseau, grâce aux dispositions règlementaires applicables tant en zone urbaine qu'à urbaniser (titre 2) : ➢ *toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée à un réseau collectif sous pression, s'il existe et présente des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.* ➢ *les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.* ➢ *toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.* ○ Un engagement du gestionnaire de réseau, de concert avec la CACL, en faveur de l'amélioration de la performance des réseaux en matière de rendement et de lutte contre les pertes en eau.	***Faible***

[3] Consommation moyenne annuelle domestique + non domestique rapportée au nombre d'abonnés. Source : Rapport annuel eau potable 2015, CACL.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Desserte par le réseau d'assainissement des pluviales				
Fort	Cayenne s'inscrit dans un contexte particulier vis-à-vis de la gestion de la ressource en eau. Même si la ressource semble suffisante, cette dernière est particulièrement sensible aux pressions humaines induites par l'urbanisation croissante des territoires. Ainsi, la bonne gestion des eaux de ruissellement est tout autant indispensable que la bonne gestion de la ressource, dans l'esprit des orientations du SDAGE de la Guyane. Le réseau d'assainissement collectif des eaux pluviales repose sur des canaux, des fossés et des canalisations souterraines. Les eaux collectées sont rejetées dans le réseau hydrographique superficiel dont le Canal Leblond ou encore la Crique Montabo. Sensibles aux apports pluviaux en nombre et sur de courte durée, ce réseau superficiel est déjà sujet à débordements. L'accueil de nouvelles constructions aura nécessairement une incidence sur les quantités et débits pluviaux à collecter et sera susceptible de provoquer de nouveaux désordres hydrauliques. Par ailleurs, la proximité de l'urbanisation vis-à-vis des eaux superficielles impose une vigilance quant à la maitrise des débits de ruissellement mais également des rejets polluants. L'accroissement des constructions aux abords des canaux ou criques est susceptible de favoriser le transfert de substances non désirées. Au regard de l'étendue des emprises constructibles au le PLU, **l'effet de ce dernier sur cette thématique peut être considéré comme modéré.**	**Modérée** *Indirecte et permanente*	• **Eviter la densification aux abords des ruisseaux et canaux en** limitant les possibilités d'occupations et d'utilisations des sols par un classement en zone N ; • **Réduire les écoulements de superficiels, favoriser l'infiltration des eaux tout en compensant l'artificialisation des sols** par : ○ un classement d'espaces non artificialisées et végétalisés en zone N aux titres de la régulation crues (ex : Mangrove Leblond) ou de la protection du cordon dunaire, ○ la mise en place dans le règlement, de dispositions générales applicables tant en zone urbaine qu'à urbaniser (titre 2), favorables à la bonne gestion des eaux pluviales : ➢ *les aménagements ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales et doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel) ou infiltré sur l'unité foncière.* ➢ *en l'absence de réseau collectif adapté, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation des fonds voisins et des équipements ou ouvrages publics sont à prendre.* ➢ *quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. La réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet. Le dimensionnement pourra être fixé dans le cadre du dossier loi sur l'eau.* ➢ *en cas de réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, propre à assurer une insertion harmonieuse de l'ouvrage au sein des espaces bâtis.* ➢ *en fonction des caractéristiques hydrauliques du secteur et de l'importance du projet, il pourra être imposé que la gestion des eaux pluviales soit assurée par un dispositif de stockage spécifique.* ○ la mise en place dans le règlement et les OAP de dispositions favorables aux maintiens de surfaces perméables et végétalisées ; • **Accroitre les capacités du réseau pour répondre aux besoins futurs,** en prévoyant l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation d'aménagement hydraulique (ER pour bassin et hydrographie).	***Faible***

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Desserte par le réseau d'assainissement des eaux usées				
Fort	Si la bonne gestion des eaux de ruissellement est tout autant indispensable que la bonne gestion de la ressource, elle est également pour l'assainissement des eaux usées dans l'esprit des orientations du SDAGE de Guyane. Le réseau d'assainissement collectif des eaux usées dessert actuellement une large part des tissus urbanisés, le centre ancien et sa périphérie. La nouvelle STEP Le Blond de types boues activées assure ainsi traitement des eaux usées domestiques de la ville de Cayenne, d'une partie de celles de Matoury, les matières issues de l'assainissement individuel, les graisses provenant de l'industrie agro-alimentaire, les boues issues des stations privées présentes sur le territoire. Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif, des dispositifs automnes assurent la collecte, le traitement et l'infiltration des eaux assainies. L'assainissement de la commune de Cayenne souffre de la réalisation de nombreuses infrastructures destinées au seul traitement des eaux de petits lotissements. Le constat a été posé à l'occasion de l'élaboration du zonage de l'assainissement. 43 unités de traitement ont été répertoriées en 2001 ainsi qu'une superficie non négligeable fonctionnant en assainissement individuel. Le parc de stations privées présente des résultats de dépollution médiocres, tandis que les enquêtes menées ont conclu à la non-conformité d'une très large partie du parc d'assainissement individuel[4]. En l'absence de réseau, l'assainissement des eaux usées ne peut s'effectuer que grâce à l'installation de dispositifs d'assainissement autonome ou semi-collectifs privés. L'accroissement de tels dispositifs, dans un parc d'ores-et-déjà jugé problématique sera de nature à renforcer indirectement les pressions existantes.	**Forte** *Indirecte et permanente*	• **Eviter la pollution diffuse des ressources en eau et milieux aquatiques et améliorer la qualité des eaux de surface, dont les eaux de baignade :** ○ en s'assurant de la capacité de la STEP à faire face à l'accroissement des effluents à traiter : *les eaux usées sont traitées dans la station d'épuration d'une capacité de traitement de 60 000 équivalent-habitants qui dispose d'une capacité résiduelle suffisant pour répondant aux besoins à venir. Cette dernière devrait voir sa capacité évolué à 90 000 équivalent-habitants à l'horizon 2030, permettant d'éviter tout dysfonctionnement.* ○ en privilégiant une urbanisation des secteurs desservis ou devant faire l'objet d'une desserte par le réseau collectif : ➢ *le réseau public d'assainissement est présent au droit d'une part des parcelles constructibles en zone U.* *Toutefois, afin d'accroître le taux de raccordement au réseau et de réduire le parc d'assainissements autonomes et de stations privées peu fonctionnel, la CACL, compétente en la matière, a fixé pour stratégie générale de regrouper l'essentiel des rejets d'eaux usées sur un ouvrage épuratoire. L'objectif de regrouper l'intégralité des effluents aujourd'hui gérée par micro-stations privées ou des dispositifs autonome à sur la STEP Leblond via la création de nouveaux axes primaires et secondaires, nécessitant la création de nombreux postes d refoulement en série ou en parallèle. Un plus grand nombre de quartiers sera ainsi desservis.* *La CACL de concert avec la municipalité s'est engagée dans la réalisation de travaux permettant la collecte des eaux usées de la plus part de secteurs extérieurs au centre-ville et densément peuplés non desservis à ce jour. Les travaux prévus s'inscrivent dans plusieurs bassins versants : anse de Montabo, crique Montabo, canal Laussat, canal Leblond et crique fouillée*[5]. ➢ *les secteurs ouverts à l'urbanisation à court-moyen terme sont également desservis et pourront être raccordés après réalisation des réseaux internes à chaque zone. La zone AU0 est insuffisamment desservie. Son ouverture n'interviendra qu'après modification ou révision du PLU suite à l'extension des réseaux collectifs.*	***Faible***

[4] Communauté d'Agglomération du Centre Littoral, Structuration en eau usée des citées périphériques de Cayenne – Résumé non technique de l'étude d'impact sur l'environnement, 2016
[5] Communauté d'Agglomération du Centre Littoral, Structuration en eau usée des citées périphériques de Cayenne – Résumé non technique de l'étude d'impact sur l'environnement, 2016

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Desserte par le réseau d'assainissement des eaux usées				
Fort	Soulignons cependant que les incidences de l'accueil de nouveaux dispositifs autonomes sont progressives. La durée de bon fonctionnement d'un dispositif autonome est d'une dizaine d'années. Partant ce constat, **l'effet du PLU sur cette thématique peut être considéré comme progressif, passant de faible à fort, dès lors que les dispositifs non collectifs se dégradent.** Notons que dans le cadre de la réalisation de son zonage d'assainissement, la commune a retenu un programme d'actions afin de poursuivre les efforts de collecte sur les zones habitées non encore desservies. En complément, le SPANC, dans le cadre de l'exercice de ses missions de contrôle et d'information, participera au bon entretien des nouveaux dispositifs et renouvellement de ceux-jugés défectueux dans l'attente d'une desserte collective.	**Modérée à Forte** *Indirecte et permanente*	• **Eviter la pollution diffuse des ressources en eau et milieux aquatiques et améliorer la qualité des eaux de surface, dont les eaux de baignade :** ○ via la mise en place dans le règlement, de dispositions générales applicables tant en zone urbaine qu'à urbaniser (titre 2), favorables à la bonne gestion des eaux usées : ➢ *le branchement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, s'il existe ;* ➢ *lors de la création d'un réseau public d'assainissement, les constructions existantes devront s'y raccorder dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau.* ➢ *les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.* ➢ *l'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.* • **Encadrer le recours aux dispositifs d'assainissement individuel dans les non desservis par le réseau collectif**, grâce à la mise en place dans le règlement, de dispositions spécifiques : *En l'absence de réseau public, il sera réalisé un assainissement individuel conforme :* - *aux dispositions règlementaires en vigueur,* - *aux spécifications techniques fournies par la Communauté de Communes du Centre Littoral compétente en la matière* - *à la nature des sols.*	***Faible***

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Transports et déplacements				
Modéré	Cayenne accuse un trafic dense et en forte progression. A titre d'exemple, selon les comptages du trafic routier 2010, le nombre de véhicules/jour sur la RN1 à l'entrée de Cayenne constitué d'une 2 x 2 voies est de 44 543 v/j (mja), soit 1500 v/j (mja) de plus qu'en 2009. Concernant l'autre axe majeur de la périphérie de Cayenne, la RN2 entre le giratoire de Balata et la commune de Matoury, le trafic se situe pour 2010 à 23185 véhicules/jour (MJA), soit une diminution de 511 v/j (mja)[6]. L'implantation de constructions va générer un surcroit de trafic sur les différents axes qui traversent le territoire. Cela suppose l'existence de voies d'accès d'un gabarit suffisant pour permettre la circulation des résidents mais également l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie. A terme, le gabarit de certaines de ces voies peut s'avérer incompatible avec la hausse de la circulation prévue, ce qui peut majorer le risque associé à la circulation le long de ces axes. Aussi, l'éloignement entre les différents secteurs de développement et les lieux de résidence pourra accroitre encore davantage les besoins en matière de déplacement, et induire une élévation du nombre et de la distance des trajets effectués en automobile. La refonte du réseau de transport en commun et le lancement de la phase pré-opérationnelle du projet de Bus à Haut niveau de service (BHNS) en site propre de l'agglomération, seront de nature favorable à l'usage des transports en collectif. Cette infrastructure, véritable colonne vertébrale de l'agglomération, permettra de structurer et d'améliorer de manière significative le niveau du transport et la qualité du trafic. De fait, l'effet du projet sur la dégradation de qualité des transports et déplacements (fluidité du trafic, accidentologie, proposition de modes alternatifs, etc.) **peut être considéré de faible à modéré.**	**Faible à Modérée** *Directe et permanente*	• **Fluidifier les déplacements en facilitant la réalisation du TCSP** : le PLU prévoit des réservations (Er pour transports collectifs) et intègre des dispositions réglementaires compatibles avec la réalisation du projet ; • **Privilégier une l'urbanisation nouvelle à proximité des futures lignes de BHNS allant du Maringouins à Mont Lucas :** les secteurs de projet de Mont Lucas et Palika bénéficieront de la proximité du pôle d'échanges Mont-Lucas. Le site de renouvellement urbain Raban bénéficiera de la proximité de la station Lycée Michotte (- de 500 mètres) ; • **Réduire le risque d'accident en sécurisant les carrefours à enjeu et augmentant les capacités du réseau pour répondre aux besoins futurs,** via l'acquisition du foncier nécessaire à l'aménagement de giratoire (ER pour carrefour et pour voiries) ; • **Réduire les contraintes posées à l'emploi de modes de déplacements doux dans le cadre des trajets du quotidien,** grâce aux actions mises en œuvre afin de favoriser leur usage par une proximité équipements via la réalisation de liaisons douces (ER pour liaisons douces) ; • **Eviter la réalisation de voies publiques ou privées** sous-dimensionnées et ne répondant aux normes en vigueur en matière de défense contre l'incendie ou d'accessibilité, par la mise en place de dispositions réglementaires adaptées tant pour les accès que les voiries ; • **Anticiper sur les besoins en stationnement afin de limiter les risques de congestion au sein des nouveaux quartiers** par la mise en place de dispositions réglementaires adaptées à la nature des constructions attendues (cf. les obligations en matière de stationnement).	***Faible***

[6] Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Guyane, la sécurité routière en Guyane - Bilan et Évolution, 2010

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	*Nature et intensité des effets de la déclaration de projet*	*Incidences pressenties*	*Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire*	*Incidences résiduelles*
Economie locale				
Modérée	L'attractivité de la commune de Cayenne, qu'elle soit résidentielle ou touristique passe par le maintien de son dynamisme économique, un dynamisme lié à la capacité du territoire à offrir les conditions nécessaires au maintien des activités existantes. Cette attractivité passe également par la mise en place de mesures favorables au développement et à l'implantation d'une nouvelle offre, source de nouveaux emplois. La création d'une offre en foncier économique peut permettre l'implantation de nouvelles activités sur le territoire. Dans la mesure où la stratégie de développement économique est conçue et mise en œuvre à l'échelle communautaire, une offre nouvelle ne génèrera pas d'effet de concurrence locale. L'effet du projet sur le développement économique **peut être considéré positif,** mais l'ouverture de nouvelles surfaces à vocation d'activités **peut conduire à la désertification du bourg et de ses commerces.** Le développement possible d'une offre commerciale dans les zones ouvertes à l'urbanisation entrant en concurrence directe avec l'offre commerciale existante, en dehors du bourg peut potentiellement induire une dégradation de leur chiffre d'affaires voire leur fermeture définitive. A ce titre, l''établissement de complémentarité entre les anciens et nouveaux établissements **serait plutôt de nature à nourrir les publics visés sans introduire de concurrence locale**.	**Modérée** *Indirecte et permanente*	• **Eviter la mutation des surfaces commerciales vacantes en centre historique** par l'Identification de linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme ; • **Favoriser la mixité urbaine en centre bourg, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations** au sein des zones urbaines et à urbaniser. Les habitations, bureaux, hébergement hôtelier, équipements publics et artisanat sont ainsi admissibles. • **Créer une nouvelle offre en foncier afin d'accueillir** de nouvelles activités industrielles et de commerce de gros non admis au sein des tissus résidentiels : Le PLU prévoit la mise à disposition de près de 20 ha de foncier à vocation d'activités via un classement en zone AUX ; • **Conforter et nourrir l'offre en hébergement touristique**, en permettant le changement de destination de constructions existantes et en définissant des dispositions règlementaires compatibles avec le maintien et le développement des installations existantes.	***Faible***

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.6. Incidences sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable

Les dispositions du PLU peuvent potentiellement, en servant de base à l'instruction de demandes d'occupation ou d'utilisation du sol, engendrer l'altération ou la destruction d'habitats naturels ou d'espèces. La désignation des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU a reposé sur l'examen :

- des premières orientations formulées dans le cadre du PADD ;
- de la sensibilité des différents sites susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation ou d'accueillir des projets d'aménagement structurants.

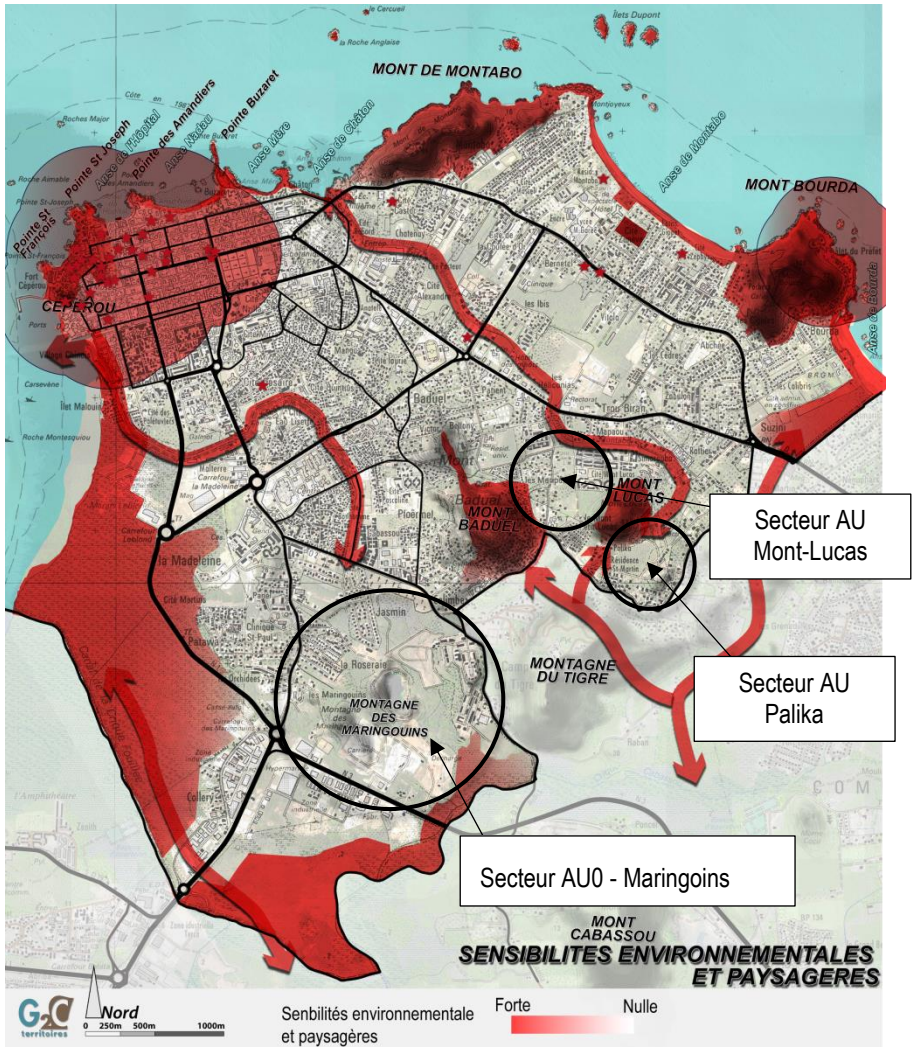
Au regard de la synthèse des sensibilités écologiques et environnementales dressée dans le cadre de l'état initial de l'environnement, seules les zones se situant au sein ou au contact de secteurs à enjeux présumés forts doivent faire l'objet d'une analyse approfondie. Ainsi, seuls deux secteurs seraient susceptibles de faire l'objet d'une analyse complémentaire. Il s'agit :

- des secteurs d'urbanisation future de Mont-Lucas et de Palika, devant faire l'objet d'un aménagement à court terme.
- du secteur d'urbanisation future des Maringouins, gelé et devant faire l'objet d'un aménagement à long terme.

A première vue, ces derniers sont implantés dans des secteurs stratégiques d'un point de vue éco-paysager. Ils se situent à l'interface de monts sensibles aux mouvements de terrain mais également en périphérie d'espaces jugés au SAR comme indispensables au maintien de la diversité biologique du territoire. Au regard des projets d'urbanisation qui seront admis à moyen-long terme, ces secteurs pourraient être jugés comme susceptibles d'être touchées de manière sensible.

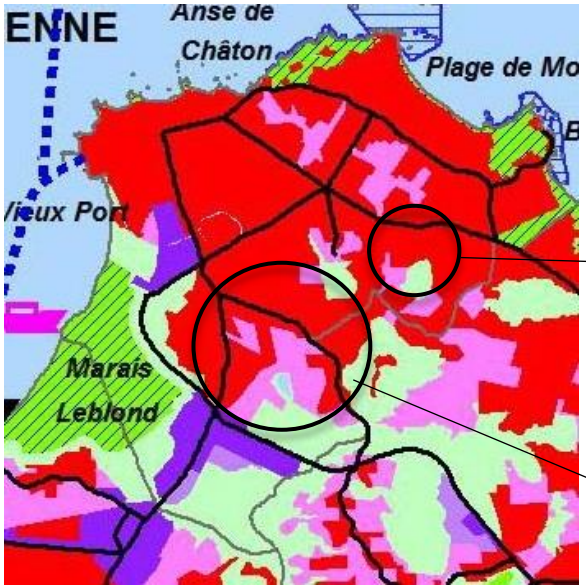
Pour autant, une étude d'opportunité a d'ores-et-déjà été menée dans le cadre de l'**élaboration du SAR, qui a fait l'objet d'une démarche d'évaluation environnementale. Le schéma a qualifié ces emprises d'« espaces urbanisables ». L'urbanisation de ces secteurs a ainsi été jugée comme sans incidences notables.** Le projet de PLU prévoit de permettre la réalisation des projets actés dans le cadre de l'OIN et du SAR. Partant de ce constat, le PLU ne peut avoir des incidences notables sur les sites du Maringouins, de Mont Lucas et de Palika.

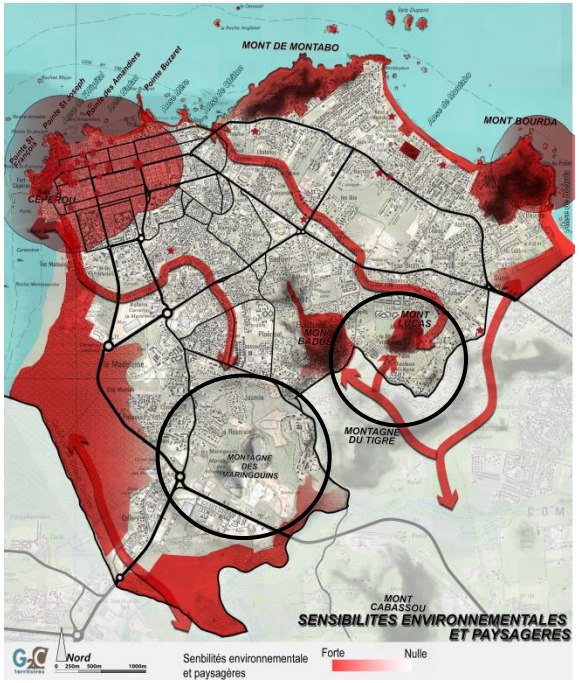
Pour mémoire, « Les espaces urbanisables du SAR sont des espaces à bâtir multifonctionnels destinés à l'accueil d'habitat, de services publics, de commerces et d'activités. Les espaces urbanisables ont été identifiés préférentiellement en prolongement du tissu urbain existant. En complément de l'optimisation des espaces urbanisés, les espaces urbanisables visent à répondre aux besoins de logements et d'emplois à horizon 2030 par l'extension mesurée du tissu urbain en limitant la consommation des espaces agricoles et des espaces naturels et forestiers. Ils doivent contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements et d'emplois des espaces urbanisés pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins des territoires voire des besoins régionaux. **Les secteurs d'application envisagés pour la possible Opération d'Intérêt National (OIN) ont été pris en compte et intégrés aux espaces urbanisés et urbanisables de ce SAR ».**



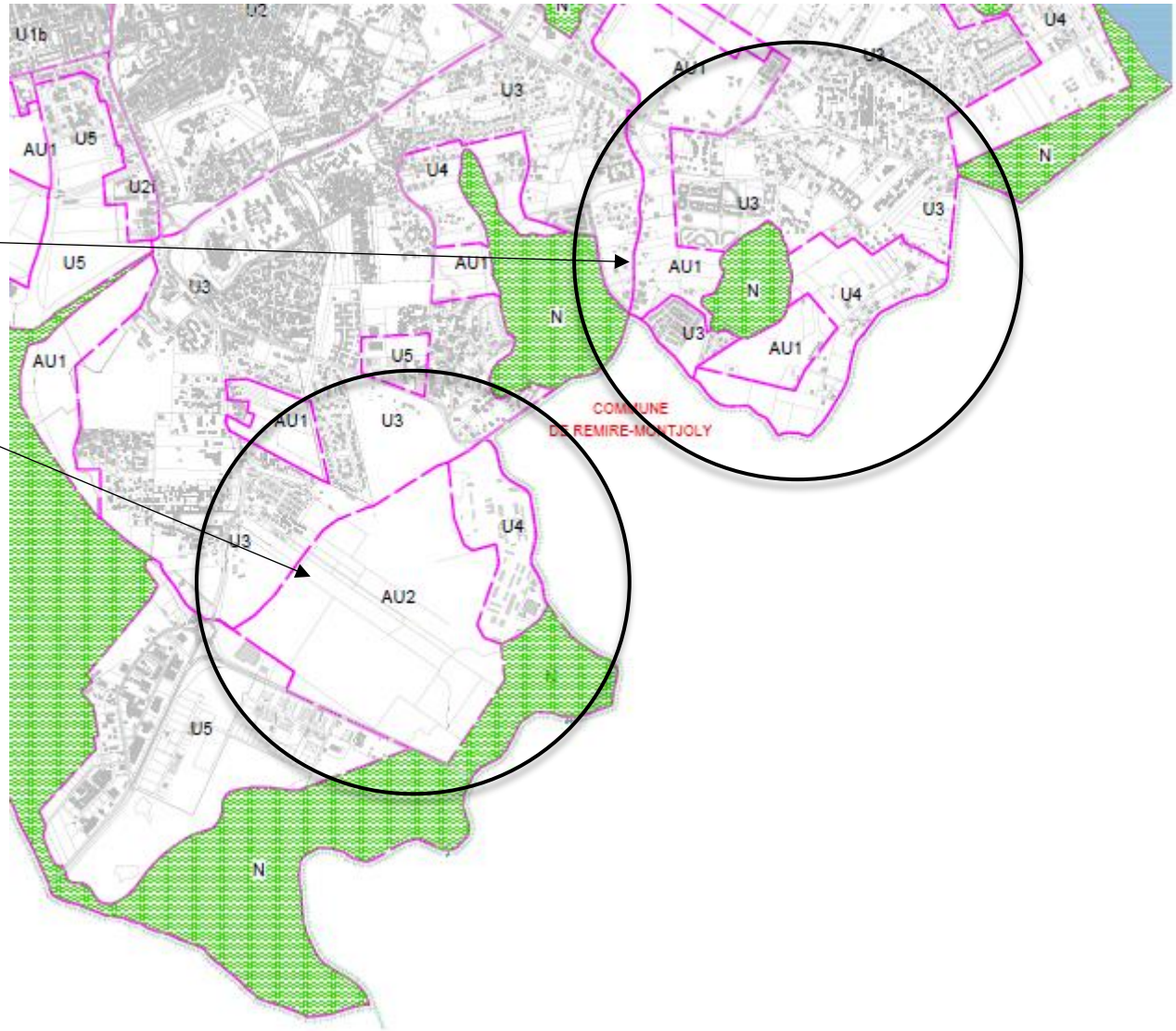
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

SAR approuvé





PLU en vigueur



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Périmètre de l'OIN et projet de Zonage







Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Extrait de l'analyse des incidences du SAR concernant l'optimisation foncière et l'extension de l'urbanisation

SOUS-OBJECTIF 1.3 : OPTIMISER LES ESPACES URBANISES ET GARANTIR LE CADRE DE VIE		
ORIENTATIONS ET REGLES DU SAR	INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU SAR	COMPARAISON AU SCENARIO TENDANCIEL
Les espaces urbanisés occupent une superficie totale de 11 035 hectares, il s'agit d'espaces multifonctionnels regroupant l'habitat, les services, les équipements, les commerces et les espaces ouverts urbains. Le SAR optimise ces espaces par la mobilisation des espaces résiduels inoccupés, le renouvellement urbain des îlots peu occupés ou dégradés et la valorisation des emprises mutables ainsi que la requalification des quartiers insalubres.	Cette orientation vise d'une part à densifier le tissu urbain, d'autre part à le restructurer. Les incidences devraient en être très favorables pour l'environnement en mettant un frein à l'étalement urbain et au mitage du territoire. Elle permet une meilleure efficacité de la gestion de l'environnement (collecte des déchets, traitement des eaux usées...). Elle n'aggrave pas la situation sur la qualité de l'air et peut l'améliorer si les conditions de desserte par les transports collectifs s'améliorent. La qualité des paysages urbains est prise en compte en prescrivant pour toutes les opérations d'aménagement de préserver les espaces verts urbains existants, garantir leur protection et d'identifier de nouveaux espaces supports des trames vertes et bleues en milieu urbain.	L'occupation des espaces par des habitations se développe rapidement de manière très peu dense et la tâche urbaine s'étale de manière peu efficace le long des routes ou au sein des espaces forestiers, en peigne, à partir des pistes. Cet objectif améliore la situation par rapport au scénario tendanciel.

SOUS-OBJECTIF 1.4 : PERMETTRE LES EXTENSIONS URBAINES ET LES REPARTIR DE MANIERE PREFERENTIELLE EN CONTINUITE DES ESPACES ACTUELLEMENT URBANISES		
ORIENTATIONS ET REGLES DU SAR	INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU SAR	COMPARAISON AU SCENARIO TENDANCIEL
Le SAR prévoit une enveloppe de 8436 hectares urbanisables qui ont été identifiés préférentiellement en prolongement du tissu urbain existant. Il s'agira d'extensions urbaines denses, maîtrisées, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements	Ces espaces à urbaniser dans la durée du SAR devront être anticipés par des orientations d'aménagement et de programmation comprenant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les incidences environnementales sont positives sur la plupart des dimensions environnementales (réduction des déplacements, meilleure gestion des eaux usées et de la collecte des déchets, amélioration paysagère, réduction de la fragmentation des espaces naturels ainsi que prévention des risques qui excluent les espaces à urbaniser. Les principales incidences négatives directes sont la consommation de ressources (eau, matériaux, énergie) pour l'aménagement, le fractionnement des espaces naturels, et la production de gaz à effet de serre liée au développement des logements, des infrastructures et à leur fonctionnement. En mesure de réduction de ces incidences, il est prescrit que les opérations d'aménagement proposeront des solutions qui limitent l'imperméabilisation des sols, permettent de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales et préservent les champs d'expansion des crues.	Le développement urbain observé se fait en grande partie sur des espaces naturels ou agricoles (voir objectif relatif aux territoires ruraux habités). Au fil de l'eau la croissance urbaine est déconnectée de la ville agglomérée existante et s'installe davantage en fonction des opportunités foncières. Cet objectif améliore la situation par rapport au scénario tendanciel.

Comme souligné lors de l'analyse des incidences du SAR sur l'environnement, l'urbanisation des espaces urbanisables à vocation résidentielle ou économiques aura une incidence sur les ressources en eau, en matériaux et en énergie. L'artificialisation des sols naturels peut également être soulignée. Afin de réduire l'incidence de ces projets, le PLU a veillé à l'intégration des mesures de réduction retenues. Conformément au SAR, les secteurs dont l'urbanisation est prévue à court terme font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le secteur du Maringouins soumis à révision ou modification fera l'objet d'une OAP lors de son ouverture à l'urbanisation

Par ailleurs, au vu de leur emprise et de la destination des constructions admises, ces derniers pourront avoir un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique. Les projets opérationnels sur les deux sites susceptible d'être affectés par le PLU seront soumis aux prescriptions de la loi sur l'eau (rubrique 2150 « Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol). Les études techniques complémentaires servant à satisfaire à cette obligation devront être réalisées et permettront une analyse approfondie des incidences des projets sur l'environnement.

Rappelons que suite de la décision du Conseil d'Etat du 19 juillet 2017 annulant plusieurs articles du Code de l'urbanisme, les missions régionales d'autorité environnementale (MRAE) invitent les collectivités compétentes en matière d'urbanisme à saisir systématiquement ladite autorité, pour examen au cas par cas, lors de l'élaboration ou de la modification de leur document de planification.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.7. Incidences cumulées du plan avec d'autres projets d'urbanisme

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers peut se cumuler avec celle générée par l'extension de l'urbanisation sur les communes voisines. La maitrise de la consommation d'espaces à l'échelle intercommunale pourra intervenir grâce aux réflexions menées à l'occasion du SAR mais également du SCoT.

D'ores et déjà, il convient de souligner le caractère vertueux des choix opérés par la commune, qui permettront de réduire sensiblement le rythme de la consommation d'espaces dans les années à venir. La diminution de la zone à urbaniser permet de **réduire la consommation d'espaces d'un peu moins de 40%**. Le PLU propose tout de même de réduire la consommation d'espaces d'environ 85 ha au regard de celle opérée sur ces dix dernières années. Ce dernier permettra l'artificialisation de près de 195 ha (toutes destinations les confondues) dont 104 ha à long terme. Rappelons que la commune fait l'objet d'une OIN, allant des Maringouins et à Mont-Lucas. S'imposant au PLU, cette OIN a fait l'objet d'une traduction au du plan de zonage. Près de 153 ha ont été classés en zones à urbaniser à cet effet.

Par ailleurs, la commune prévoit d'accueillir **près de 30%** des activités, logements et équipements nouveaux au sein des zones urbaines. La réduction de la surface des zones à urbaniser et l'effort en faveur de la mobilisation du foncier disponible en zone urbaine traduisent ainsi l'engagement de la collectivité en faveur de la modération de la consommation d'espaces naturels et forestier, exprimé clairement dans son projet d'aménagement et de développement durables.

Les prélèvements d'eau potable et les rejets d'eau usée sont également susceptibles de se cumuler avec ceux générés par les projets de communes voisines. **La gestion intercommunale de l'eau potable et de l'assainissement permet cependant une gestion cohérente et raisonnée de la ressource. Les investissements en cours et à venir sur les réseaux permettront d'œuvrer aux objectifs de bonne gestion des eaux inscrits au SDAGE de Guyane.**

4.8. Conclusions de l'analyse des incidences du plan sur l'environnement et indicateurs de suivi

La démarche d'élaboration du PLU a permis la réalisation d'un état initial de l'environnement complet, facilitant l'identification des principaux enjeux environnementaux au niveau local avec une analyse du milieu physique, naturel et humain ainsi que des risques et du paysage. Ces enjeux ont pu être mis en évidence par les services de l'état, dans le cadre de l'élaboration du SAR et du montage de l'OIN. Sur cette base, la démarche d'évaluation environnementale a participé à la formulation d'un projet cohérent au regard de la capacité d'adduction ou de collecte des réseaux publics, mais également favorable à la préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

Les choix de développement ont ainsi été ajustés au fur et à mesure de la mise en évidence de leur incidence potentielle sur l'environnement. Des orientations en faveur de la protection et la mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers ont pu faire l'objet d'une traduction réglementaire.

L'analyse conclut à un éventuel impact du projet sur l'environnement faible ; les principes et dispositions règlementaires retenus pour celui-ci permettent de supprimer et réduire, parfois compenser les éventuelles incidences résiduelles du projet sur l'environnement.

En effet, le projet génère un impact sur la consommation d'espaces naturels et une augmentation de la consommation en eau, mais celui-ci reste très limité et ne remet pas en cause les équilibres et atouts environnementaux et paysagers de la commune, au vu des dispositions retenues.

Dès lors, le projet n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement, et en particulier :

- **sur la préservation de la qualité du milieu physique ;**
- **sur la préservation de la biodiversité, et des milieux naturels remarquables et ordinaires ;**
- **sur la gestion des ressources naturelles ;**
- **sur la préservation du cadre de vie, du patrimoine paysager et architectural,**

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.9. Méthode retenue dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du PLU de la commune de Cayenne a été basée à la fois sur la mise en place d'une démarche d'analyse respectueuse du cadre réglementaire et législatif en vigueur, et sur la mobilisation de moyens complémentaires pour collecter les diverses données nécessaires à l'analyse.

4.9.1. Démarche d'analyse mise en œuvre

La méthodologie utilisée pour évaluer les effets du projet sur l'environnement s'inscrit dans le cadre législatif et réglementaire en vigueur, et suit les principes méthodologiques retenus les services du ministère contenue dans le guide « Préconisations relatives à l'évaluation environnementale stratégique »[7]. Elle est fondée sur des visites de terrain et sur la consultation de divers services administratifs. Elle fait également appel au recueil de diverses données ou à la prise de contact avec des personnes-références.

Ainsi, la démarche d'analyse des incidences du PLU sur l'environnement doit répondre aux deux typologies d'analyses et d'évaluation des incidences imposées par le code de l'urbanisme :

- **une évaluation des incidences basée sur une analyse « ex-ante »,** c'est-à-dire en amont de la mise en œuvre du plan, lors de l'élaboration du projet territorial. Cette analyse a pour objet d'aider à construire un projet de territoire intégrant l'ensemble des préoccupations environnementales identifiées sur le territoire ;
- **une évaluation des incidences basée sur une analyse « ex-post »**, après l'approbation du projet, correspondant à l'analyse des résultats de la mise en œuvre du PLU.

L'évaluation environnementale s'inscrit donc tout au long du processus d'élaboration du PLU et se prolonge à l'issue de sa mise en œuvre. La démarche d'évaluation environnemental appliqué dans le cadre de l'élaboration du PLU de Cayenne s'inscrit dans cette démarche.

La méthodologie employée s'est articulée autour de la réalisation de trois phases successives : la réalisation d'un état initial de l'environnement, la formulation d'un projet de territoire répondant aux enjeux de préservation de l'environnement, et l'évaluation des incidences notables prévisibles, avec le cas échéant la définition de mesures pour les éviter, les réduire, ou les compenser.

Phase 1 : Diagnostic environnemental communal

Cette première étape a permis de structurer l'ensemble de la démarche d'évaluation environnementale. Ce diagnostic environnemental est basé sur la réalisation de l'état initial de l'environnement. A ce stade, quatre démarches ont été conduites en parallèle, et ont permis de mettre en exergue pour chacune des thématiques environnementales :

- **la caractérisation de l'état général de l'environnement de la commune, et la mise en évidence des secteurs revêtant une importance particulière pour l'environnement**, dans la perspective de définir un état « zéro » référence du territoire, pour chaque thématique environnementale ;
- **la prise en considération dans la démarche, des documents et orientations formulées en matière de protection de l'environnement établis à chaque niveau territorial** (intercommunal, départemental, régional, national, communautaire et international), qu'il s'agisse de conventions, directives, règlements ou plans nationaux ;
- **l'identification des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement**. Cette phase de spatialisation s'est avérée indispensable à la formulation des enjeux environnementaux (sites susceptibles d'être touchés) ;
- **l'analyse des « perspectives d'évolution » de la qualité environnementale du territoire, et la formulation d'enjeux environnementaux à l'échelle du territoire.** L'objectif principal de cette étape a été d'apprécier les tendances d'évolution au travers d'un scénario « au fil de l'eau », afin de déboucher sur la caractérisation des enjeux environnementaux communaux.

[7] Service de l'Économie, de l'Évaluation et de l'Intégration du Développement Durable (SEEIDD) du Commissariat Général au Développement Durable (CGDD) en partenariat avec le Centre d'Études et d'Expertises sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA)

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Phase 2 : Prise en compte de l'environnement dans la définition du projet de territoire

Cette deuxième étape est étroitement liée à la formulation des premiers axes de projet de développement territorial, dès lors que commence à être énoncée la stratégie de développement. Elle se poursuit tout au long de la construction du projet, de la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) jusqu'à la finalisation des prescriptions réglementaires. Ici, la démarche adoptée visait **à garantir la bonne prise en compte des enjeux environnementaux communaux, et éventuellement d'envisager au cas par cas, des solutions alternatives permettant** de répondre aux besoins initialement identifiées, tout en limitant les potentielles dégradations sur l'environnement.

Ainsi, pour chaque axe de projet, les éventuels points de convergence et de conflit entre les orientions du projet, les enjeux environnementaux et les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau national, communautaire et international ont été mis en évidence. Par ailleurs les secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par le projet **ont été localisés et caractérisés.** Il s'agissait d'identifier les zones particulièrement concernées par des projets d'aménagement ou d'urbanisation prévus. Cette deuxième étape a été réalisée selon une démarche itérative afin de compléter et affiner l'état initial de l'environnement sur ces sites particuliers, et de réajuster à la marge le projet de développement. L'objectif était **de formaliser les solutions alternatives éventuelles et de rationaliser les choix** au regard des enjeux environnementaux.

Rappelons que le territoire de Cayenne se voit concerné par l'application des grands principes d'aménagement et de développement contenu dans le SAR approuvé. Les secteurs ouverts à l'urbanisation se situent au sein **d'« espaces urbanisables ».** Une étude d'opportunité a d'ores-et-déjà été menée dans le cadre de l'**élaboration du SAR, qui a fait l'objet d'une démarche d'évaluation environnementale. L'urbanisation de ces secteurs a été jugée comme sans incidences notables**. Le projet de PLU prévoit de permettre la réalisation des projets actés dans le cadre de l'OIN et du SAR.

Phase 3 : Evaluation des incidences notables prévisibles, et mesures prises pour les éviter, réduire ou compenser

Cette troisième phase a été amorcée une fois le projet consolidé. Il s'agissait de prévoir et d'évaluer les pressions additionnelles sur les milieux liées à la mise en œuvre du PLU de Gujan-Mestras mais également de préciser les incidences positives du projet sur l'environnement.

L'analyse des incidences potentielles du plan a été formulée au travers de la quantification des impacts du projet sur l'environnement :



L'effet correspond à l'étendue ou à l'importance des dégradations causées par le plan sur l'environnement. L'enjeu, quant à lui, est lié à l'importance que revêt la conservation de l'entité considérée. Par exemple, la préservation des sites Natura 2000 abritant des espèces protégées correspond à un enjeu de conservation fort.

L'analyse des incidences est basée sur l'utilisation d'une grille de critères permettant de mesurer et de hiérarchiser les incidences. Cette grille de critères est inspirée des annexes de la directive européenne 2001-42 du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Ainsi, la quantification de l'impact a été restituée au moyen de tableaux synthétiques (selon 4 thématiques : milieux naturels, biodiversité et fonctionnement biologique / gestion des ressources naturelles / risques, pollutions et nuisances / cadre de vie, loisirs, tourisme et patrimoine naturel paysager, culturel et architectural) mettant en évidence :

- la nature des incidences : positive/négative/neutre et directe/indirecte,
- leur temporalité : temporaire/permanente,
- leur réversibilité dans le temps : réversible/irréversible.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

L'analyse des incidences est présentée sous la forme de tableaux de synthèse thématiques. Un bilan des incidences a été établi au regard des thématiques présentées, selon l'estimation d'un degré d'impact de l'incidence (positive, négative ou neutre allant de nulle à forte).

En cohérence avec l'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, il a été retenu de décliner les mesures envisagées pour réduire les incidences mises préalablement en évidences par thématiques regroupée en 4 groupes :

- Milieux naturels et biodiversité,
- Gestion des ressources naturelles,
- Risques, pollutions et nuisances,
- Cadre de vie, loisirs, tourisme et patrimoine naturel paysager, culturel et architectural.

4.9.2. Moyens complémentaires mobilisés

En complément de la démarche d'évaluation mise en œuvre et décrite ci-dessus, l'analyse des incidences a nécessité la mobilisation de moyens complémentaires, afin de collecter différentes études ou données.

Ouvrages consultés :

- Porter à Connaissance de l'État,
- Dossier de PLU de la Commune de Cayenne,
- SAR approuvé de la Guyane,
- SDAGE 2016-2021 de la Guyane,
- Fiche ZNIEFF de l'INPN,
- Rapport annuel sur le prix et la qualité du service publique de l'eau et de l'assainissement,
- Schéma Directeur d'Assainissement ;
- Etude d'impact de l'Aménagement de la ZAC de PALIKA ;
- Etude d'impact du projet de structuration en eau usée des citées périphériques de Cayenne ;
- Dossier sur la réalisation de deux lignes de BHNS de la CACL.

Organismes consultés

- Mairie de Cayenne,
- Délégataire des réseaux,
- CACL,
- DEAL.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



CAYENNE, VILLE CAPITALE
Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation – Tome 3

G2C territoires

SOMMAIRE

1. R03-2020-11-30-007 - ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE- PROJET DE CANALISATION DE TRANSPORT D'HYDROCARBURES POUR LA CENTRALE ÉLECTRIQUE DU LARIVOT 4

2. APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU 6

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1. Arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 30 novembre 2020 - projet de canalisation de transport d'hydrocarbures pour la centrale électrique du Larivot

L'arrêté préfectoral du 30 novembre 2020 déclarant d'utilité publique le projet de canalisation de transport d'hydrocarbures de la centrale électrique du Larivot à Matoury vise à rendre compatible le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cayenne.

Cette décision est fondée sur plusieurs éléments. Tout d'abord, l'arrêté préfectoral n°R03-2020-10-19-003 du 19 octobre 2020 reconnaît l'intérêt général de la centrale électrique du Larivot. Celle-ci sera principalement alimentée au fioul domestique (FOD) avec une capacité totale d'environ 120 MW, pouvant être convertie au gaz naturel. La localisation de la centrale a été décidée par la Collectivité Territoriale de Guyane (CTG) lors de l'assemblée plénière du 10 février 2017, validant la Programmation Pluriannuelle de l'Énergie (Délibération n° AP-2017-1 – PPE de Guyane).

Une analyse approfondie a conduit à décider que l'approvisionnement en combustible de la centrale se ferait principalement par voie terrestre, via un oléoduc suivant les routes départementales et nationales existantes, reliant le port de Dégrad-des-Cannes au site du Larivot. Ce tracé a été déterminé après une étude d'une durée d'environ un an, visant à minimiser son impact sur le territoire. Le tracé retenu permet ainsi de limiter les répercussions environnementales, économiques, techniques, urbanistiques, ainsi que de garantir la sûreté et la sécurité des habitants de la zone.

Le projet de canalisation est crucial pour assurer le bon fonctionnement de la centrale électrique, qui représente une mise à niveau nécessaire par rapport à un équipement obsolète. Cependant, le règlement actuel du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cayenne ne permet pas explicitement ce type d'infrastructure. En effet, dans le PLU en vigueur concernant le tracé de la canalisation sur la commune de Cayenne, l'article N-2 interdit les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, ainsi que l'article N-7 empêche tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol pouvant compromettre la conservation ou la protection des espaces boisés classés (EBC) et des éléments du paysage protégés.

Pour rendre le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cayenne, approuvé le 27/09/2019, compatible avec la construction de l'oléoduc, les propositions suivantes sont faites :

- Ajouter au règlement écrit applicable à la Zone N :
  - En préambule, un secteur nommé Noléo, dédié à l'installation de canalisations de transport d'hydrocarbures.
  - À l'article N-2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :
    - Au sein du secteur Noléo, la réalisation de canalisations de transport d'hydrocarbures est autorisée sous réserve qu'elles soient nécessaires à des installations de production d'électricité.
    - Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…) sont interdits, sauf exception pour le transport d'hydrocarbures dans une canalisation souterraine.
- Modifier le règlement graphique comme suit :
  - Représenter le secteur Noléo sur la zone N du PLU de Cayenne par une bande de 20 mètres de large centrée sur les portions du tracé qui traversent la zone N.
  - Déclasser les Espaces Boisés Classés situés sur l'emprise du secteur Noléo.
- Prendre en compte les servitudes d'utilité publique dans le PLU : Intégrer, le cas échéant, ces servitudes aux annexes du PLU lors de sa mise à jour, sous la mention de servitudes de canalisation de transport d'hydrocarbures, avec une représentation détaillée.

Cette adaptation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est rendue indispensable en raison du caractère d'utilité publique du projet, comme cela est justifié dans l'annexe de l'arrêté préfectoral du 30 novembre 2020. Par conséquent, il est déclaré que le projet de canalisation est d'utilité publique pour une période initiale de 5 ans, avec la possibilité de renouvellement.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Carte 1 : Extrait du plan de zonage du règlement graphique approuvé de 27 septembre 2019



Carte 2 : Extrait du plan de zonage du règlement graphique suite au évolution induite par la DUP du 30 novembre 2020



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Carte 3 : Extrait du plan des prescriptions du règlement graphique approuvé de 27 septembre 2019



Carte 4 : Extrait du plan des prescriptions du règlement graphique suite à l' évolution induite par la DUP du 30 novembre 2020



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2. Modification simplifiée n°1 du PLU approuvé le 08 avril 2022

La procédure de lancement de modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme prescrit par le conseil municipal du 28 octobre 2021 a été réalisé dans le respect de l'article L 153-45 du Code de l'urbanisme et approuvé le 08 avril 2022.

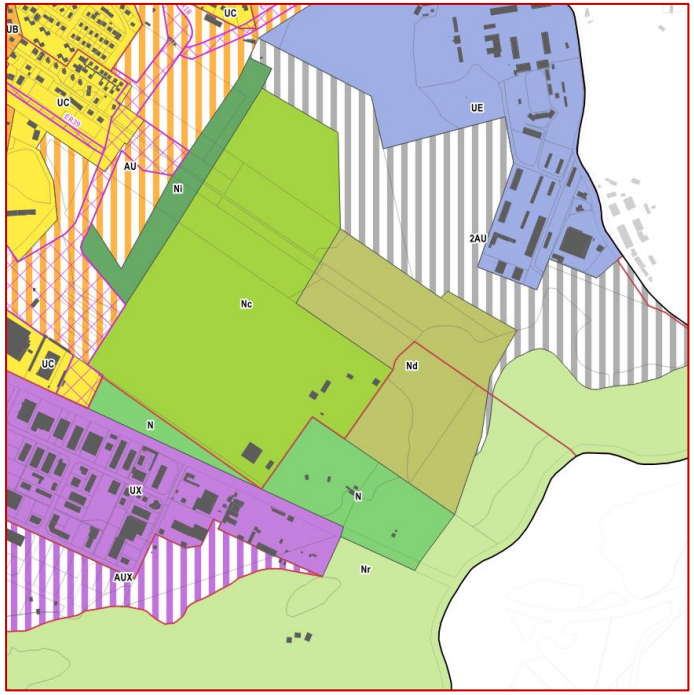
Cette modification visait essentiellement à :

- Corriger des erreurs matérielles ;
- Modifier le règlement du PLU afin de préciser certains articles : Dispositions générales, articles 4, 5, 6, 7 ;
- Mettre à jour des emprises réservées de la CTG et de leur affectataire (au regard des travaux du TCSP) ;
- À mettre en cohérence le zonage afin de recaler les limites du secteur de la carrière de Maringouins (NC) et de la décharge (ND).

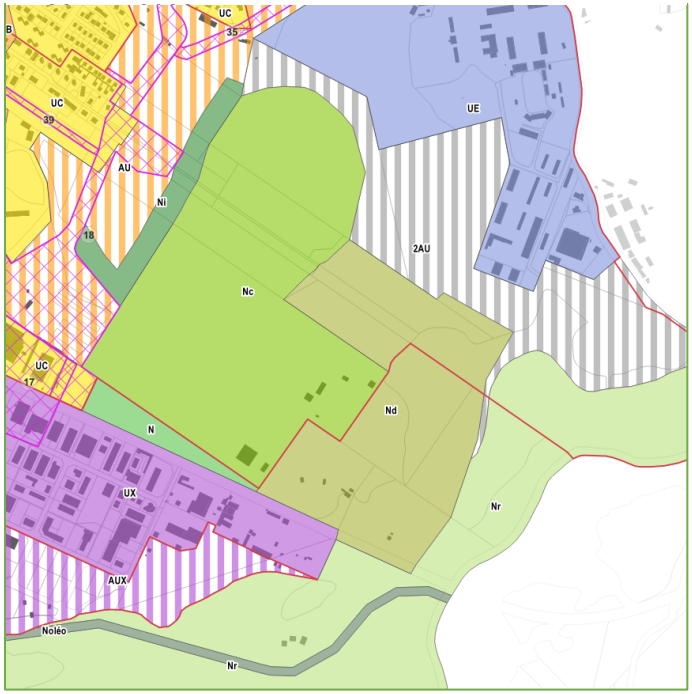
La délibération du lancement de la procédure de modification ayant été affichée conformément à l'article R. 153-20 pendant un mois en mairie et mention de cet affichage a été inséré en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département. Une notification a permis de consulter les Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées à l'article L 132-7 du code de l'urbanisme. Les avis de ces mêmes PPA, ont été annexés au dossier mis à disposition du public durant un mois, du 14 février 2022 au 14 mars 2022. Aucune observation du public n'a été formulée.

La notice de présentation figure en annexe de la délibération d'approbation, pièce 97302_procédure_20220408 du présent dossier de PLU.

Carte 6 Extrait du plan des prescriptions du règlement graphique approuvé de 27 septembre 2019



Carte 5 : Carte 4 : Extrait du plan des prescriptions du règlement graphique suite à l'évolution induite par la MS1



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009