

**Demande d'examen au cas par cas préalable
 à la réalisation d'une étude d'impact**

Article R. 122-3 du code de l'environnement



N° 14734*01

Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
 de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat compétente en
 matière d'environnement

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception :
 30/07/2012

Dossier complet le :
 30/07/2012

N° d'enregistrement :
 F-003-12-C-0012

1. Intitulé du projet

Opération d'aménagement de 2,9 ha "Les Jardins de Jasmins" sur la Commune de
 Cayenne.

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Établissement Public d'Aménagement en Cayenne

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale

AKITHAUD, Jack, Directeur Général

RCS / SIRET

14121111191811614191101012101

Forme juridique

Établissement Public à caractère Industriel et Commer-

Joignez à votre demande le document CERFA n° 14734*01 *Gal*

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
-6d) -33	-Création d'environ 550 ml de Vair, e -Création d'environ 11, 20m ² de STEN sur une ossiète foncière de 2,9 ha.

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1

4.1 Nature du projet

Opération d'aménagement "des Jardins de Jasmins" sur les parcelles cadastrées
 BS 491, 493 et 495 (2,9 ha) à Cayenne.

4.2 Objectifs du projet

Créer 141 logements ainsi que quelques commerces ou équipements publics de proximité
 en réponse au besoin exprimé dans le programme Local de l'Habitat de la Commu-
 nauté d'Aménagement du Centre Littoral.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les travaux sont prévus pour 5 mois, ils comprennent le débroussaillage, les terrassements,
 l'assainissement et réseaux souterrains, la création d'espaces verts et des revêtements de surface.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'ensemble des travaux se fera hors circulation de juillet à novem-
 bre 2013

En phase d'exploitation, les services concessionnaires gèrent les VSD ainsi que les espaces verts réalisés. Seront ainsi cédés : les espaces publics, les réseaux d'eau pluviales, les réseaux d'eau usées, les réseaux d'adduction d'eau potable, l'éclairage public, les réseaux électriques et les réseaux de télécommunication.

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet sera soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Permis d'aménager

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
- Assiette foncière	- 2,9 ha
- STON créée	- 11.200 m ²
- linéaire de voirie créée	- 550 m

4.6 Localisation du projet

Adresse

Coordonnées géographiques

Long. 52° 19' 06" W Lat. 04° 54' 56" N

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° :

Point de départ :

Long. ___ ° ___ ' ___ " Lat. ___ ° ___ ' ___ "

Point d'arrivée :

Long. ___ ° ___ ' ___ " Lat. ___ ° ___ ' ___ "

Communes traversées :

Cayenne

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ? Oui Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ? Oui Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Bossement et habitat spontané (6 ménages) : usage actuel.
Développement de l'urbanisation : usage des sols défini par le document d'urbanisme

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ? Oui Non

Si oui, intitulé et date d'approbation
Précisez le ou les règlements
applicables à la zone du projet

Plan local de l'urbanisme de la Commune de Cayen
a approuvé le 21/10/08 et modifié le 20/12/10 pour augmen-
tation de l'emprise au sol, du COS et de la hauteur
du bâti sur les zones U1, U2, U3 et U4.
Le règlement applicable à la zone du projet correspond au
zone AU1 du PLU.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation
environnementale ?

Oui

Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet
<http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	le projet est situé en partie en zone de précaution du PPI communal (environ 600 m ² soit 2 % de l'assiette foncière du projet).
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1. Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	No n	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les émissions lumineuses envisagées concernent l'éclairage public
	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est composé de plusieurs bassins d'une capacité totale de 2000m ³ purgés une fois de 24h. La surverse se fait en milieu naturel
Pollutions	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet produit des effluents rejetés dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Patrimoine / Cadre de vie / Population				

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

Projet SENSATAR : lotissement d'environ 128 logements
Projet HO TAN CHAY : lotissement d'environ 72 logements

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi :

Au regard des informations transmises, nous estimons qu'il n'est pas nécessaire de soumettre le projet à étude d'impact. De fait sa superficie et son faible impact en milieu urbanisé, le projet maîtrise les conséquences sur son environnement.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet
<input checked="" type="checkbox"/>	Un plan de situation 1/25 000 ou, à défaut, au 1/50 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;
<input checked="" type="checkbox"/>	Des photographies datées (2 ans maximum) de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des différentes prises de vue ;
<input checked="" type="checkbox"/>	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;
<input checked="" type="checkbox"/>	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent :

Objet

Fonctionnement hydraulique du projet (p40 de l'extrait des études préalables)

Renvoie au 6.1.

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à

Yacouba

le

26/07/12

Signature



LES JARDINS DE JASMIN ÉTUDES PRÉALABLES

1. DIAGNOSTIC URBAIN, PAYSAGER ET TECHNIQUE



Etablissement Public
d'Aménagement
en Guyane



MAI 2012

PRE

Sommaire

I. Diagnostic Urbain et Paysager..... 05

LE SITE DANS LE TERRITOIRE - ÎLE DE CAYENNE.. 07

Accroches paysagères au territoire..... 08

Le canal comme axe structurant.....09

CADRAGE QUARTIER.....11

Interfaces urbains.....12

Usages et fonctionnements.....14

Réseaux d'espaces publics.....15

Trame paysagère.....17

CADRAGE PARCELLE..... 19

Périmètre du site..... 21

Accès et desserte
Fonctionnement actuel..... 22
Enjeux Projet..... 23

Parcelles adjacentes: enjeux projet..... 24

Habitat spontané: situation actuelle et enjeux projet.... 26

Couvert végétal..... 27

II. Diagnostic Technique 29

Règlements et schémas d'urbanisme
Plan Local d'Urbanisme..... 30
Schéma directeur d'Assainissement..... 35
PPRI..... 36

Topographie du site..... 37

Géotechnique du site..... 38

Accès et desserte Voiries..... 39

Hydrographie du site
fonctionnement actuel..... 40

Assainissement pluvial..... 41
Enjeux projet..... 42

Assainissement eaux usées..... 43

Adduction en eaux potables..... 43

Réseau TELECOM..... 44

Basse tension..... 44

I. DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

LE SITE DANS LE GRAND TERRITOIRE ÎLE DE CAYENNE

ACCROCHES PAYSAGERES AU TERRITOIRE

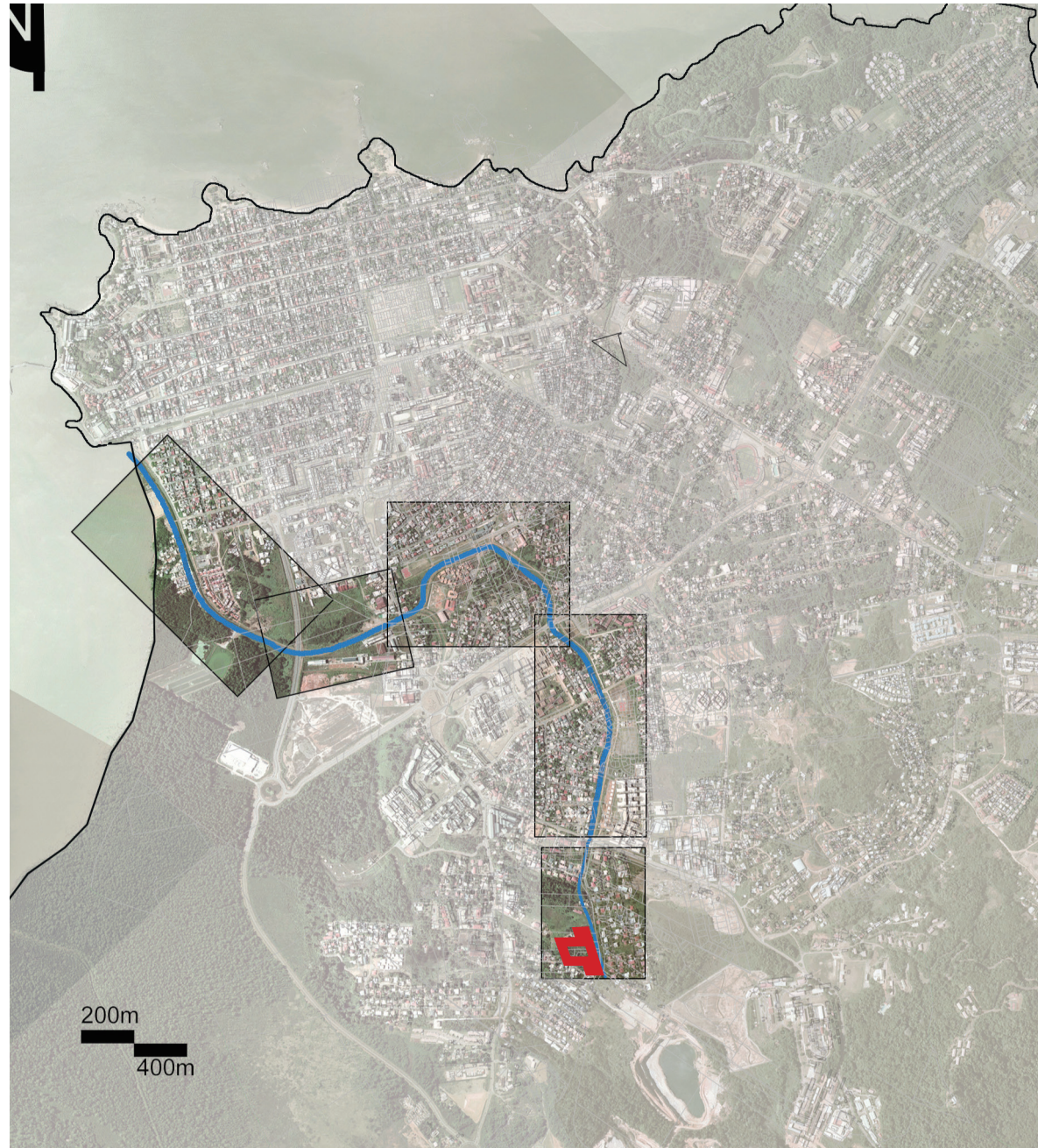
A l'échelle du Territoire, le site des Jardins de Jasmins se situe sur le flanc nord de la montagne des Maringoins.
Il est situé à l'extrémité sud du Canal Leblond / Eau Lisette.

Une dynamique d'espace ouvert est à préserver au coeur du quartier Jasmins, afin de préserver la continuité entre ces grandes entités paysagères.



LE CANAL COMME AXE STRUCTURANT

Le site des Jardins de Jasmins jouxte une parcelle (SD 95:emprise réservée communale) qui se situe dans la continuité immédiate du canal Leblond/Eau Lisette. A l'échelle de l'Île de Cayenne, ce canal traverse un tissu urbain complexe et décousu sur un linéaire de 4 km. Son tracé traverse une pluralité de quartiers dont beaucoup lui tournent le dos. Le quartier des « Jardins de Jasmins» offre une opportunité d'affirmer le canal comme un axe fédérateur et reliant les quartiers.

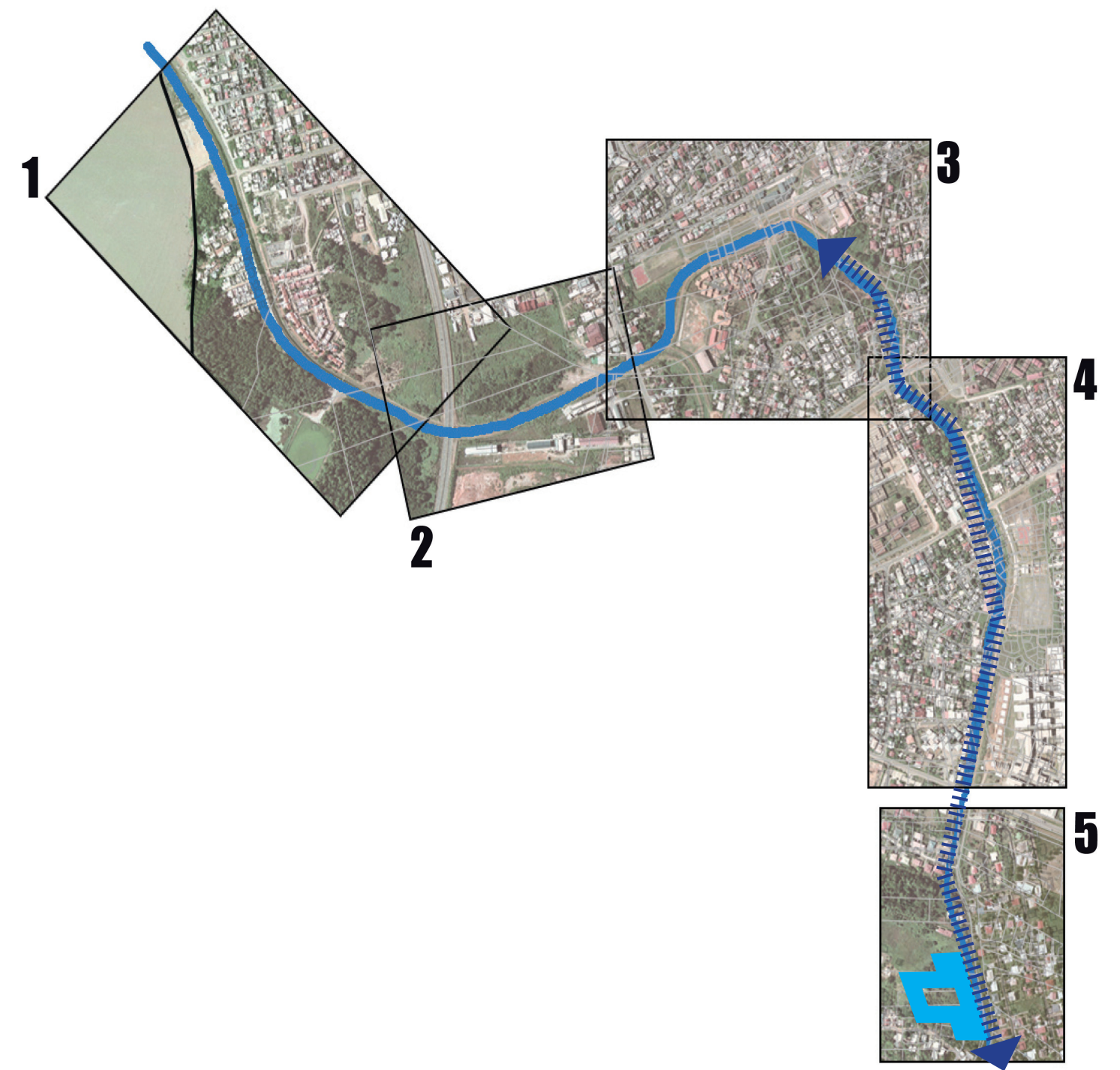


Plan 1: le canal Leblond / Eau Lisette: Axe paysager fédérateur à l'échelle de l'agglomération; Les séquences urbaines s'enchaînent le long du tracé du canal. Le site des Jardins de Jasmins situé à l'extrémité sud du linéaire du canal.

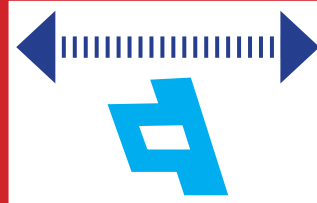


Accrocher le canal au parcours des collines
 Annoncer le début du canal par un aménagement léger.
 Maintenir la configuration de fossé.
 Permettre une circulation piétonne.

Doc 2: Préconisation Agence Ter secteur Jasmins : «Raccrocher le canal au parcours des collines»



ENJEUX



RACCROCHER LE QUARTIER «JARDINS DE JASMIN» AU CANAL
ORIENTER LE QUARTIER SUR L'AXE FORT PAYSAGER DU CANAL

CADRAGE QUARTIER

INTERFACES URBAINES

A l'échelle du quartier, la trame urbaine existante présente un tissu bâti à dominante d'habitat individuel, organisé en lotissements, ou alors dispersé le long de voies d'accès. Le quartier des Jardins de Jasmin sera proche, sur son interface sud, du quartier de la Roseraie, et sera mitoyen du lotissement Jasmin à l'Est.

INTERFACE SUD: UN TISSU URBAIN MIXTE



Photo 1: Une voie de desserte du lotissement de la Roseraie avec en arrière plan le relief boisé.
Photo 2: Zone de transition entre l'opération et le relief arboré: des équipements sportifs.



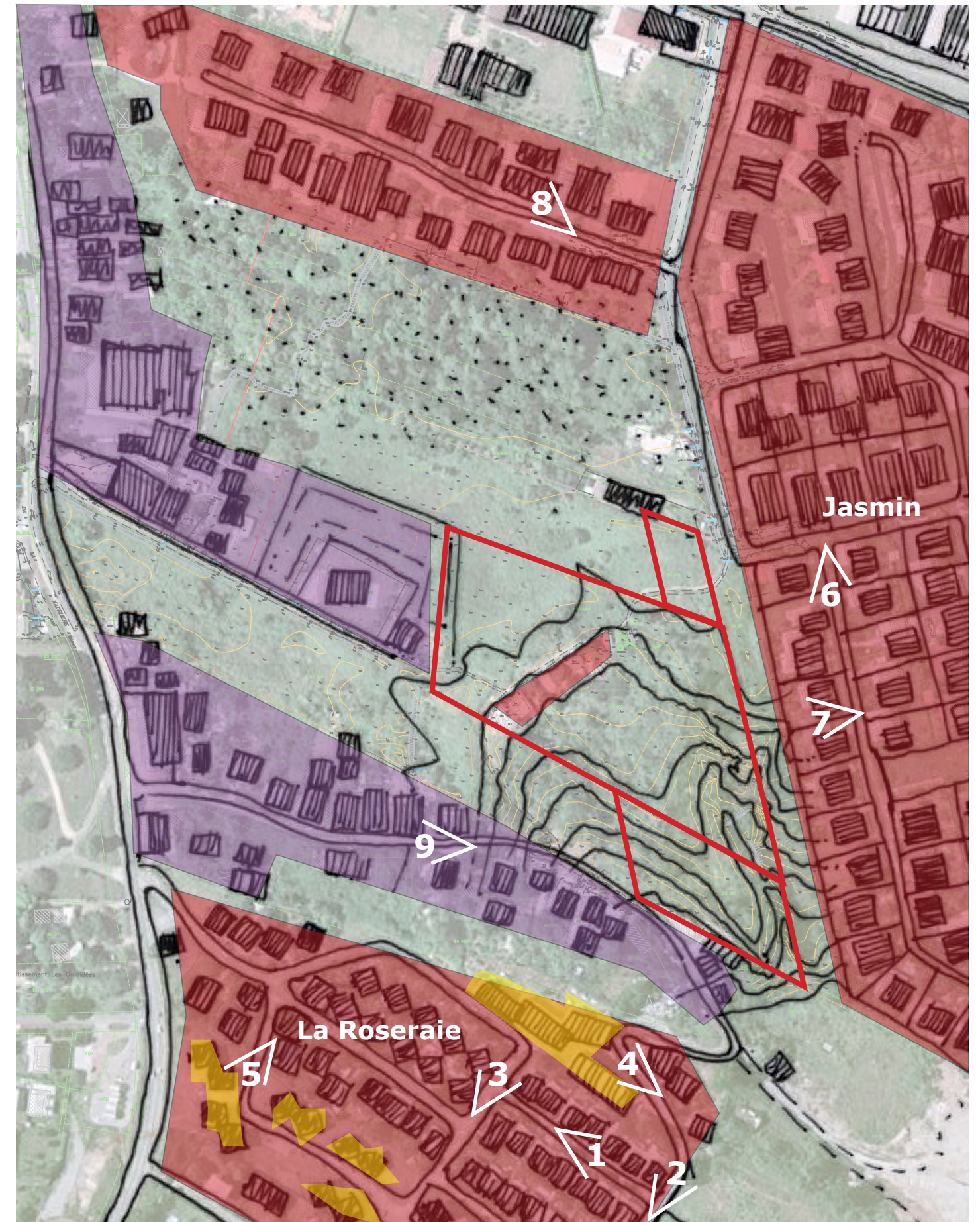
Photo 3: Tissu pavillonnaire en situation de plaine au premier plan. Bâti collectif inséré sur les coteaux.



Photo 4: Le bâti collectif en situation de pente.
Photo 5: Collectif en situation de plaine.



Les interfaces urbaines: localisation et typologies.



- Périmètre de l'opération «Jardins de Jasmin»
- Tissu pavillonnaire organisé en lotissements
- Habitat individuel dispersé le long d'une voie d'accès.
- Habitat collectif

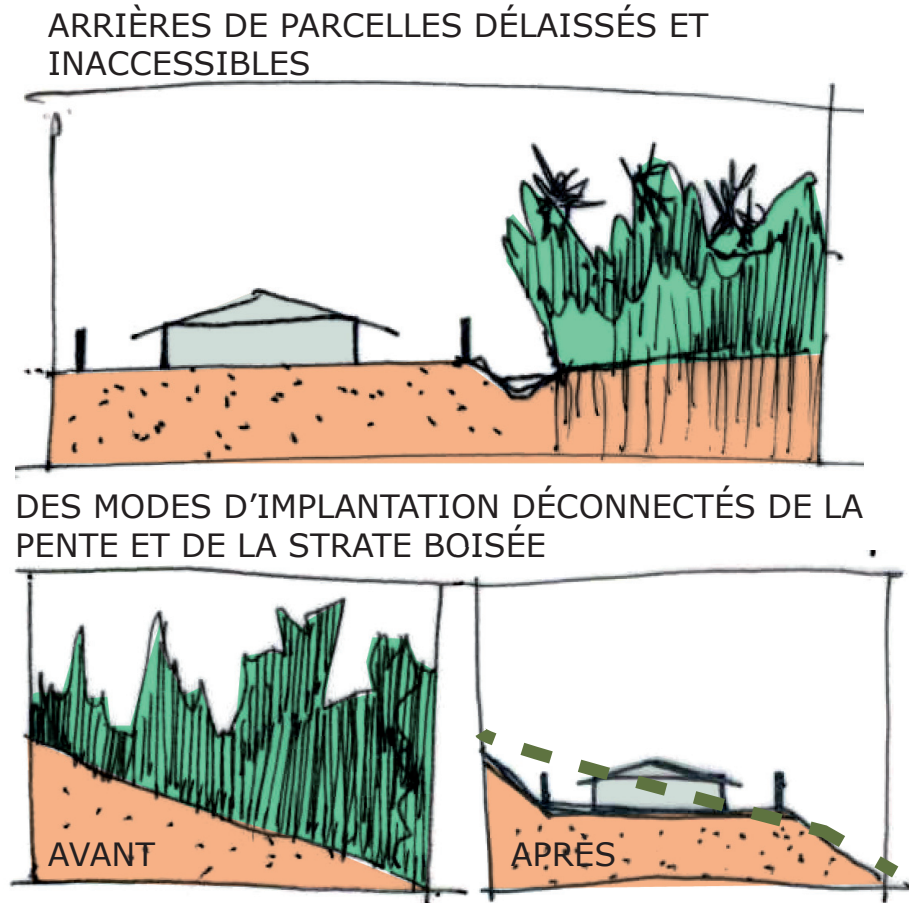
INTERFACES URBAINS

INTERFACE EST: UN FONCTIONNEMENT URBAIN DE LOTISSEMENT



Photo 6: Les coteaux boisés à l'arrière des parcelles de villas.
Photo 7: Voie en raquette de desserte du lotissement. Situation de relief sensible par la pente de la voie.

Le lotissement Jasmin fonctionne en vase clôt sur lui-même. Les parcelles bâties sont organisées autour d'une voie de desserte véhicule en impasse. L'espace urbain qui en résulte est pensé par et pour l'usage de la voiture, rendant difficile toute autre forme d'usage. Les bâtis ont été implantés sans tenir compte des réalités paysagères du terrain.



■ ■ ■ ZONE D'ARRIERE

INTERFACES NORD ET SUD: HABITAT INDIVIDUEL DISPERSÉ LE LONG DES VOIES

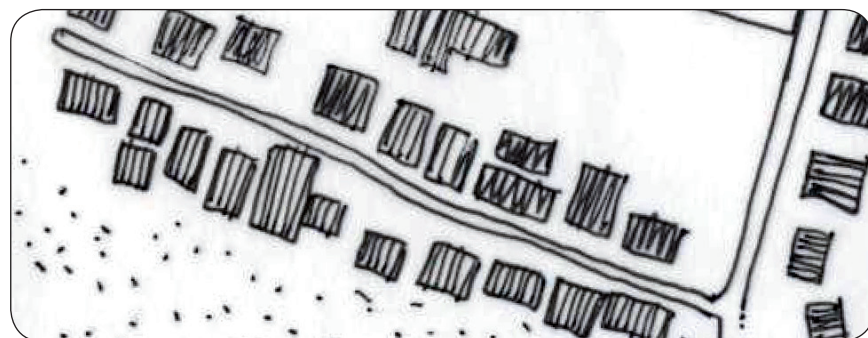


Photo 8: voie d'accès parcelles interface nord des Jardins de Jasmin.
Photo 9: Voie d'accès parcelles individuelles au Sud opération.

Les voies en impasse desservant des parcelles individuelles ne se prêtent pas à d'autres usages que celui de la voiture.

USAGES ET FONCTIONNEMENTS

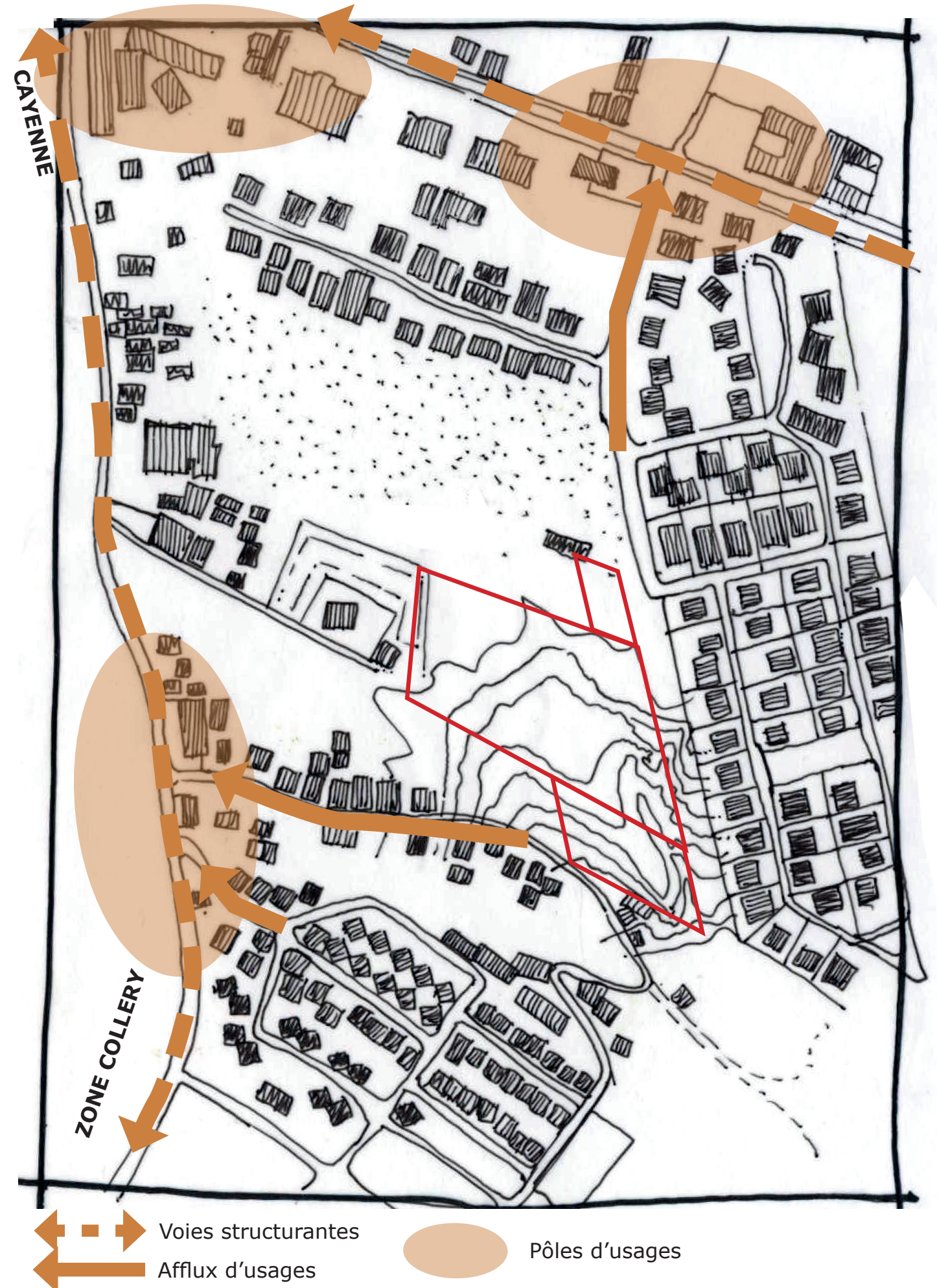
Les usages du quartier sont concentrés en périphérie des zones d'habitation, le long des voies structurantes.
Les déplacements à l'échelle du quartier se font majoritairement en voiture. On note toutefois des usages piétons de déplacement sur les trajets voies périphériques/ quartiers d'habitation.

SYNTHÈSE ET ENJEUX

Le périmètre de l'opération «Les Jardins de Jasmin» est actuellement situé sur des parcelles considérées comme «à l'arrière» de plusieurs interfaces bâties.

L'opération des Jardins de Jasmins en retournant le fonctionnement urbain sur cet «arrière» actuellement délaissé va construire un coeur de quartier, désenclavant les opérations actuellement closes sur elles-même, et fédérant les usages urbains de l'ensemble du quartier en offrant un véritable espace public dédié aux habitants et usagers.

Les Usages et fonctionnements



RÉSEAUX D'ESPACE PUBLIC

MANQUE D'AMÉNAGEMENTS DÉDIÉS AUX PIÉTONS LE LONG DES VOIES

On relève de nombreux usages piétons et cycles sur l'ensemble des voies de desserte des lotissements. Dans l'ensemble, ces voies ne présentent pas d'aménagements appropriés aux circulations piétonnes (bas-côtés sécurisés, plantations offrant de l'ombre aux cheminements ou trottoirs).



photo 1: Piéton et cycliste sur la voie d'accès du lotissement Jasmin. A l'arrière-plan: la future connexion au site des Jardins de Jasmins.



photo 2: Trottoirs récents sur la RD2 au débouché de la voie d'accès du lotissement Jasmin. Manque d'ombre.

APPROPRIATION SPONTANÉE: LA FABRICATION D'ESPACES PUBLICS DE PROXIMITÉ

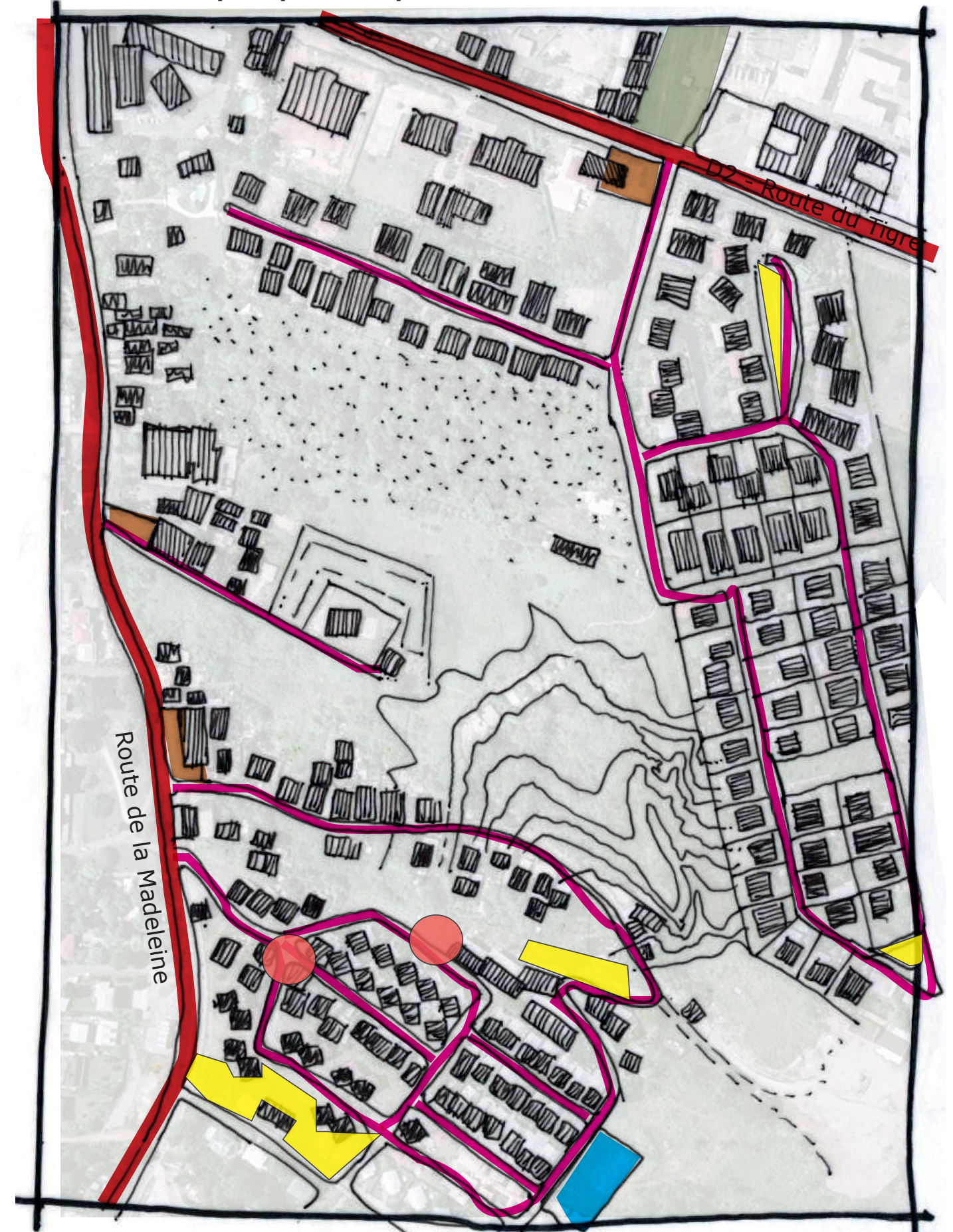
Les appropriations par les habitants de lieux ouverts ponctuellement à l'échelle du quartier fabriquent une trame d'espaces publics de proximité.



photo 3: Le parking des Chinois fait office d'espace de rencontre et de lieu de rendez-vous.

photo 4: Au sein du quartier, un espace résiduel avec un couvert végétal dense approprié par les habitants.

Réseau d'Espace public en place.



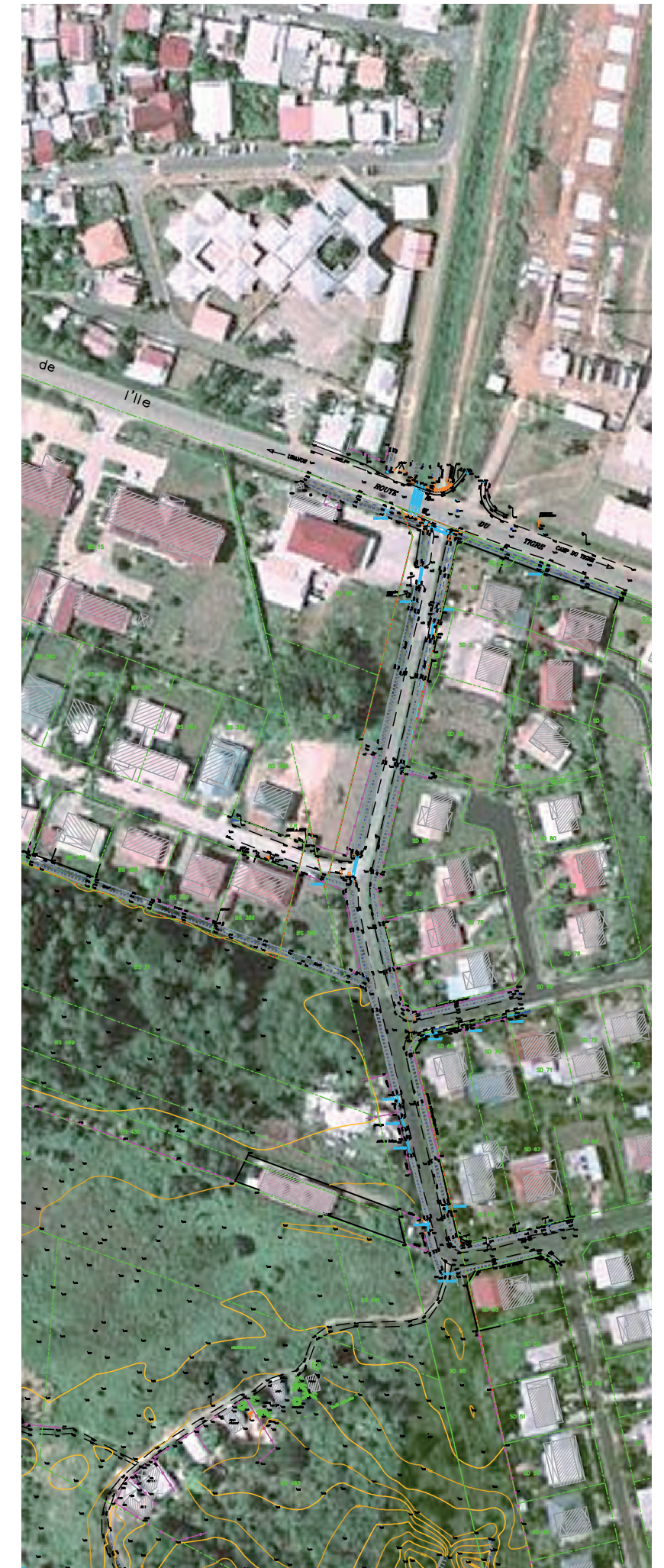
- Voies urbaines structurantes
- Voies résidentielles de desserte
- Parking magasins de proximité
- Lieux d'appropriation spontanée
- Espaces résiduels coeur du lotissement
- terrains sportifs
- Canal Eau Lisette

RÉSEAUX D'ESPACE PUBLIC

INSCRIRE LES JARDINS DE JASMIN DANS UN MAILLAGE D'ESPACE PUBLIC DE GRANDE ECHELLE



LE CANAL ET SON EMPRISE D'ESPACE OUVERT: UN POTENTIEL D'ESPACE PUBLIC



TRAME PAYSAGERE

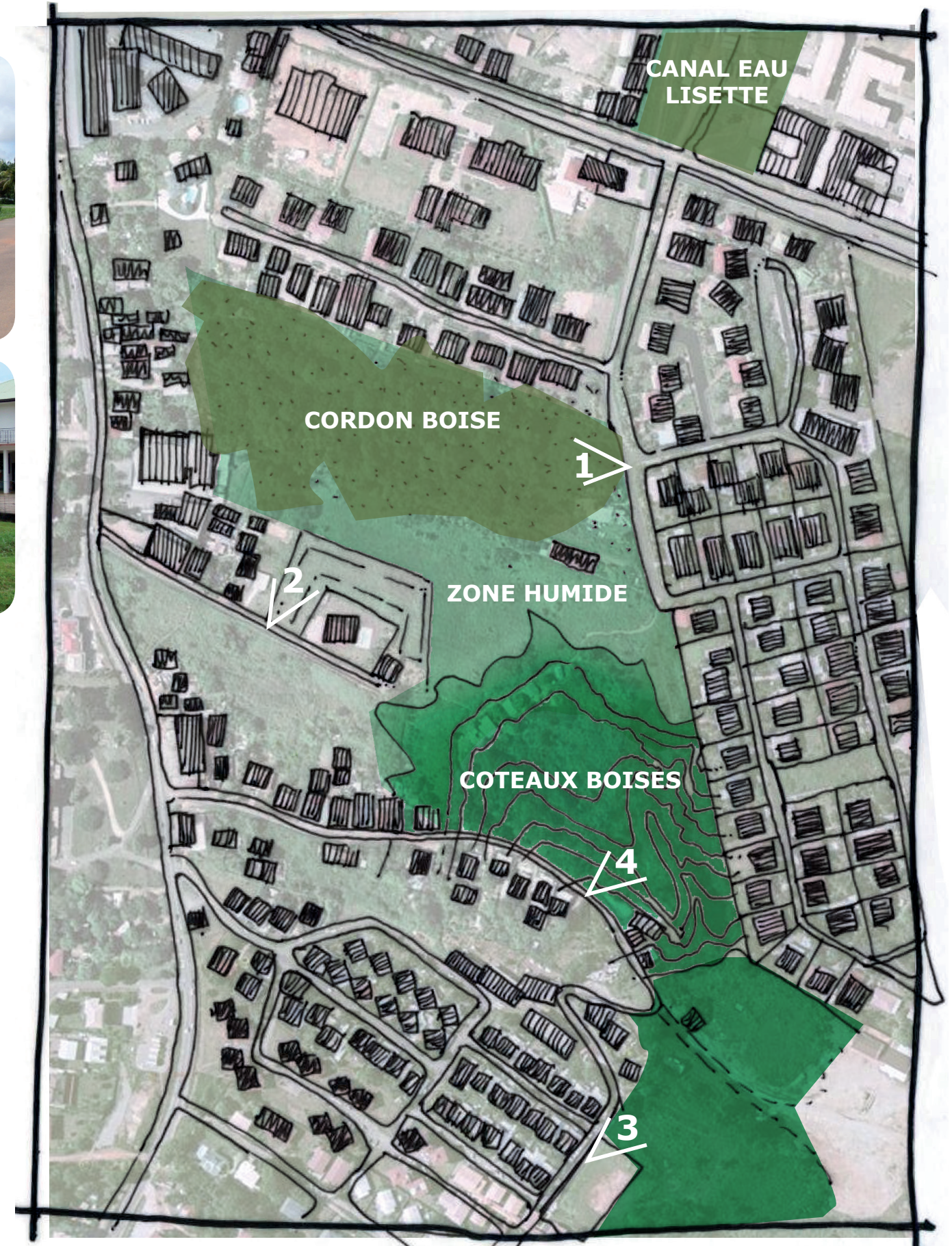
LE CORDON BOISE DE ZONE HUMIDE



LES COTEAUX BOISES



Trame paysagère environnement du site.

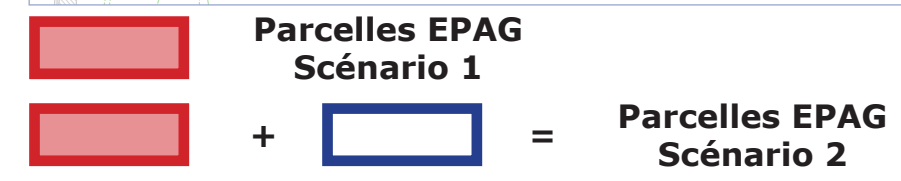
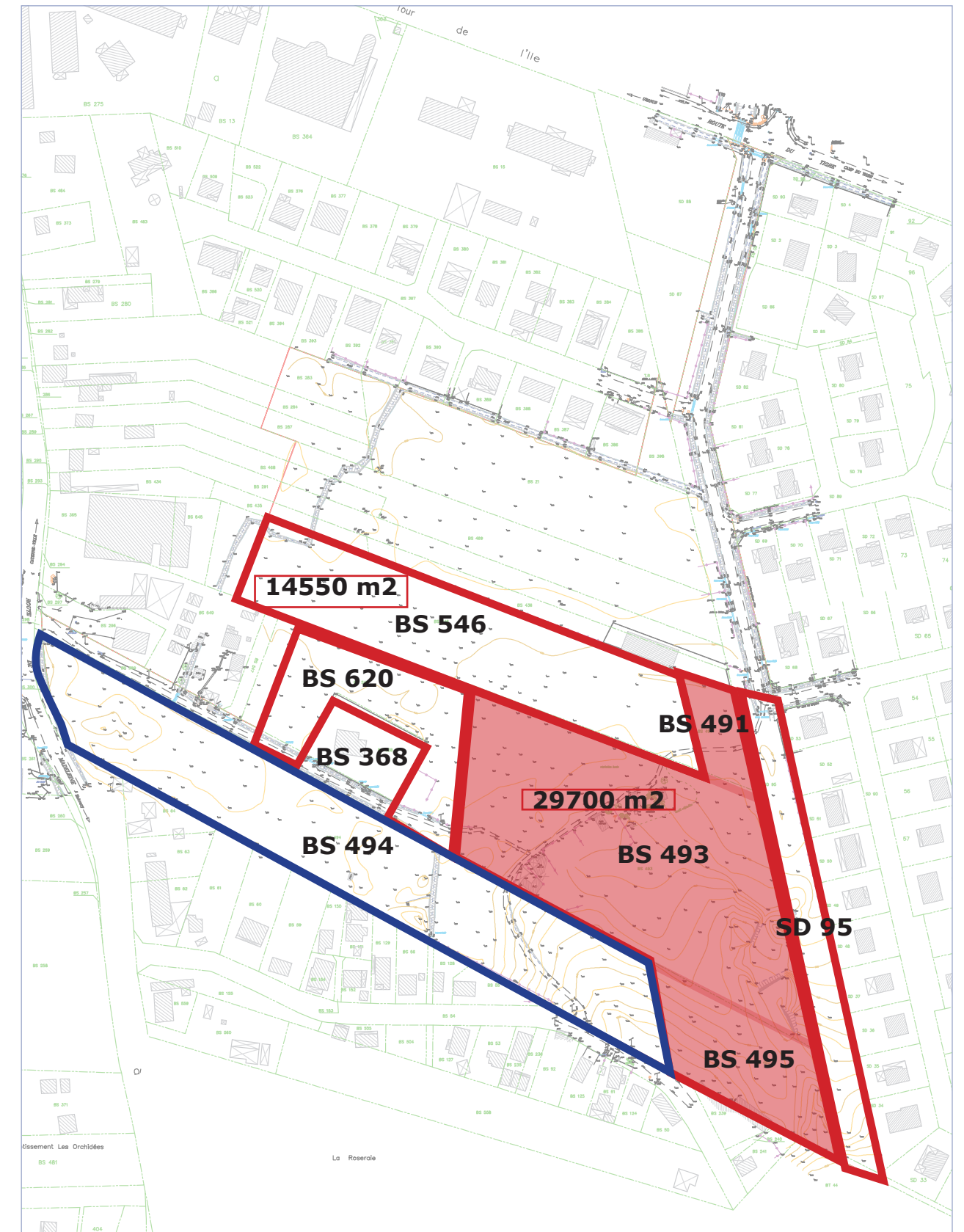


CADRAGE PARCELLE

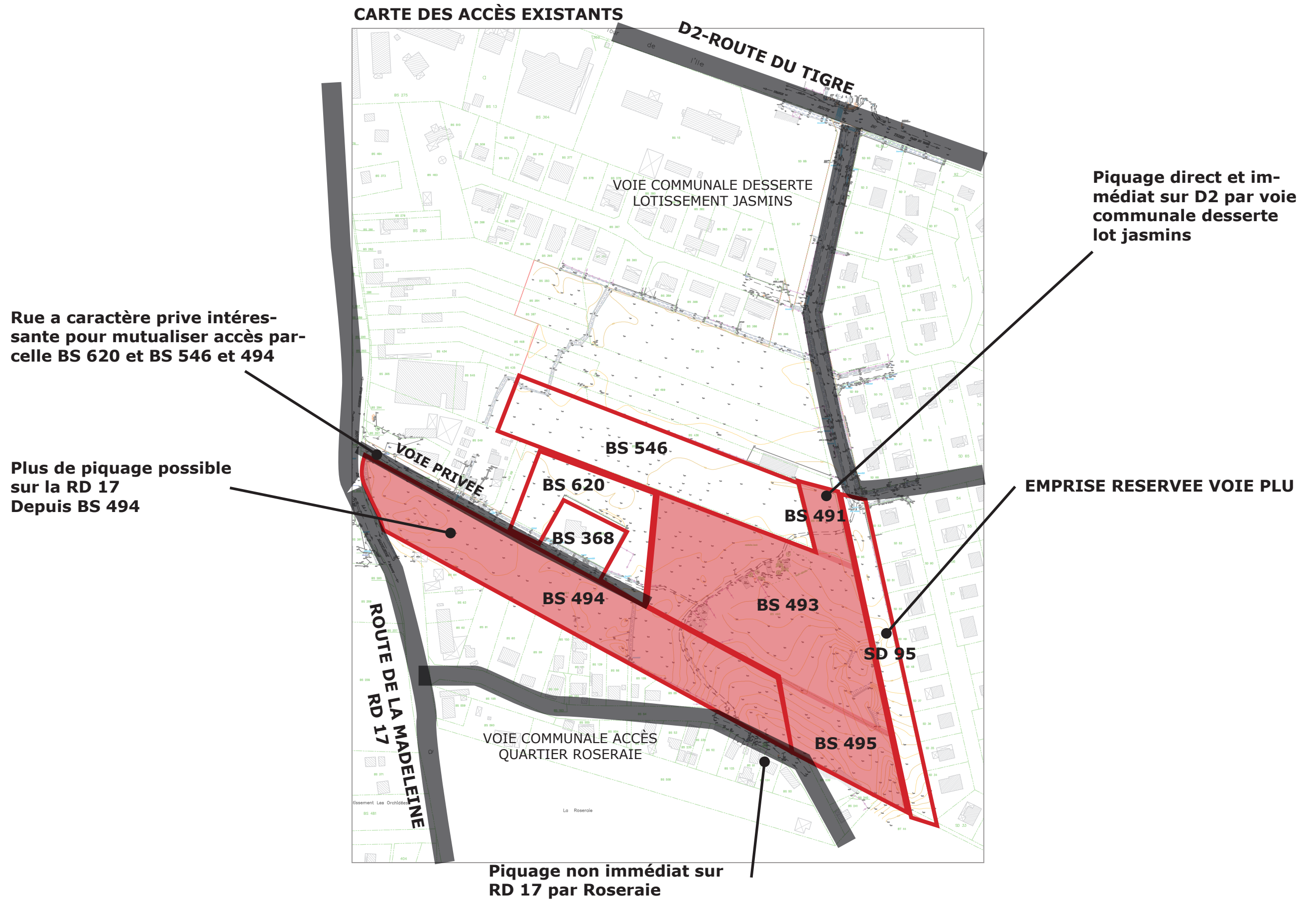
PÉRIMÈTRE DU SITE

Les parcelles adjacentes aux parcelles EPAG du projet d'aménagement «Jardins de Jasmins» présentent également des projets d'aménagement. Ces parcelles composeront à terme les différentes pièces d'un seul et même quartier.

LIMITES PARCELLAIRES



ACCÈS ET DESSERTE FONCTIONNEMENT ACTUEL



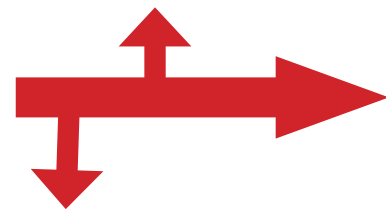
ENJEUX D'ACCÈS ET DE DESSERTE

SELON UNE LOGIQUE D'ECO-QUARTIER.



UN ACCÈS MUTUEL ENTRE LES PARCELLES BS 546 / PARCELLE SEMSAMAR et PARCELLE EPAG BS 491 ET BS 493

Créer un accès mutuel vers la D2 par un piquage sur la voie communale de desserte du lotissement Jasmins.



MUTUALISER LES ACCÈS ET LES DESSERTES PAR LA CRÉATION D'UNE VOIE UNIQUE

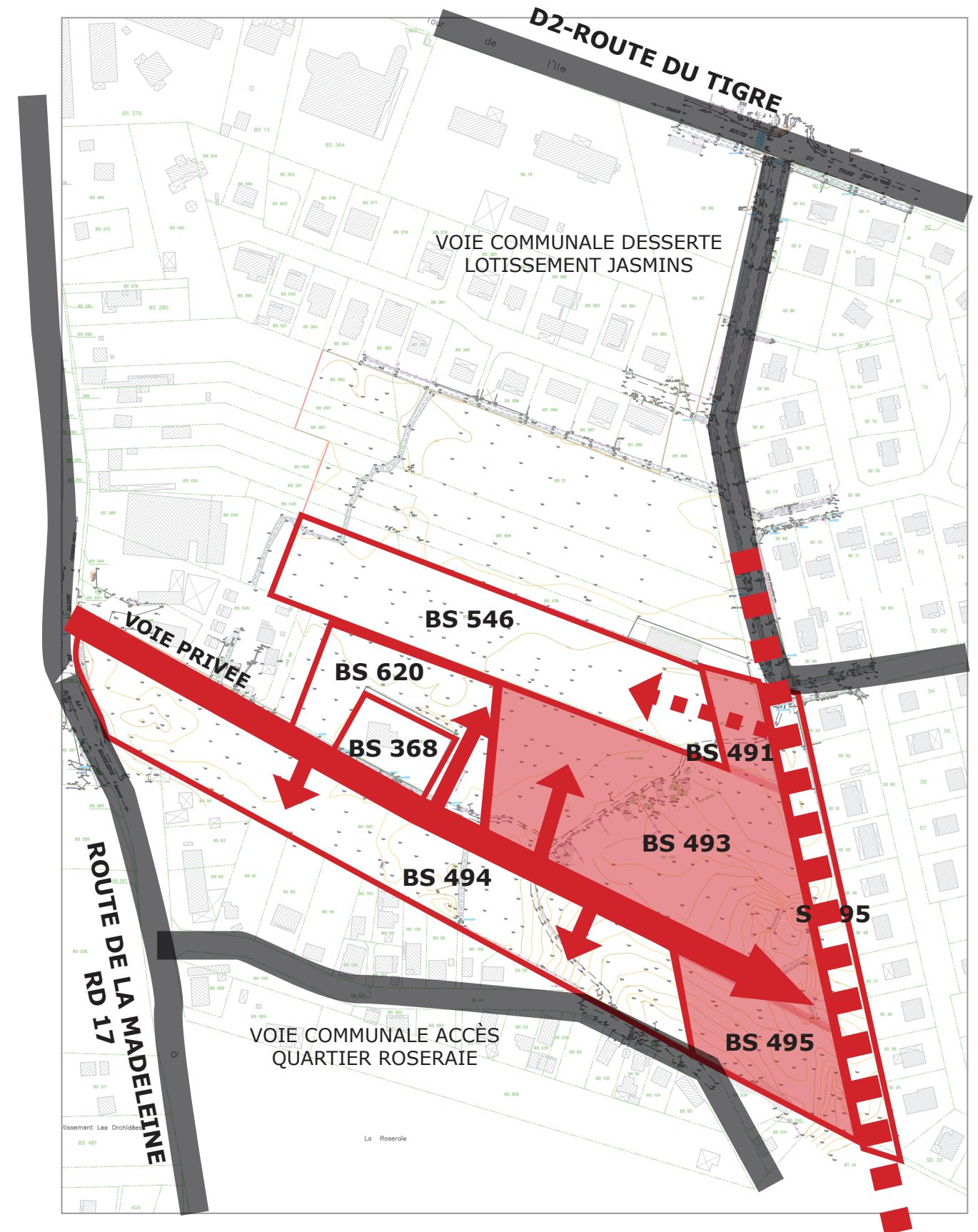
Enjeux: requalifier la voie privée existante à l'EST du quartier par la création d'une voie de desserte de l'ensemble du quartier: parcelles (BS 546, BS 620 et BS 494).



ANTICIPER LA FUTURE VOIE DE DESSERTE A L'EST

Anticiper la future voie de desserte inscrite aux emprises réservées du PLU.

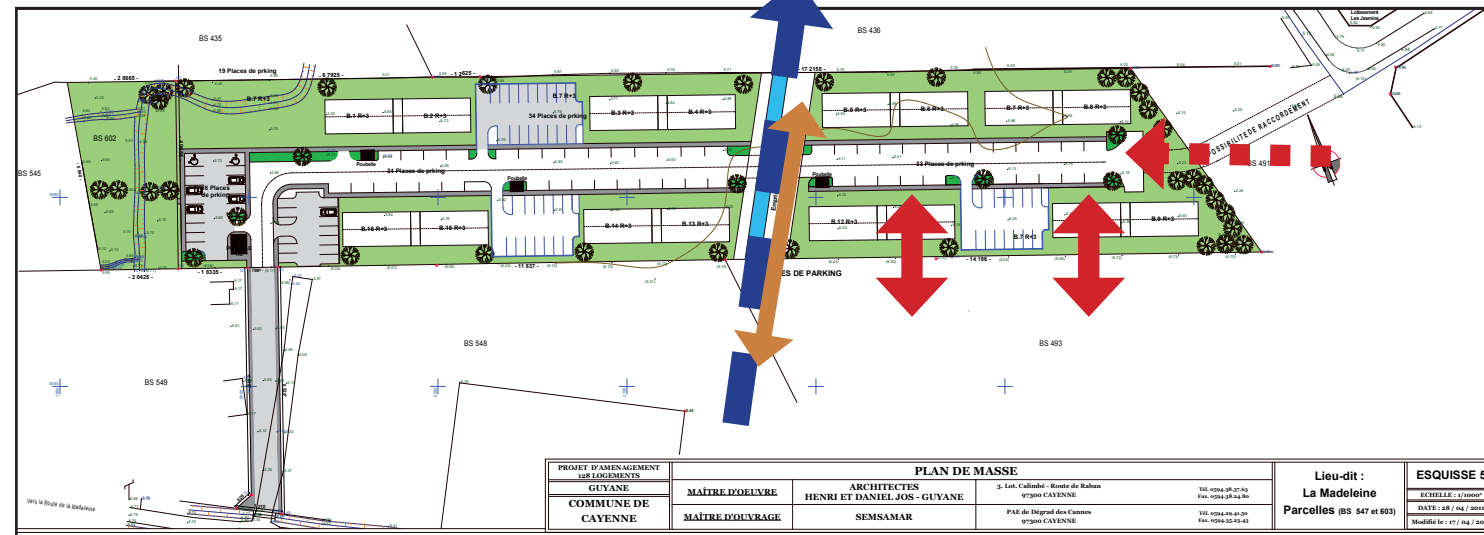
CARTE DES ENJEUX VOIRIES



LES PARCELLES ADJACENTES: PROJETS ET ENJEUX

Les parcelles adjacentes aux parcelles EPAG du projet d'aménagement «Jardins de Jasmins» présentent également des projets d'aménagement. Ces parcelles composeront à terme les différentes pièces d'un seul et même quartier. En ce sens, les projets d'aménagements mitoyens devront anticiper les liaisons futures entre les différentes opérations, tant au niveau des dessertes VL, piétonnes et modes doux, que sur le plan de la compensation des eaux pluviales.

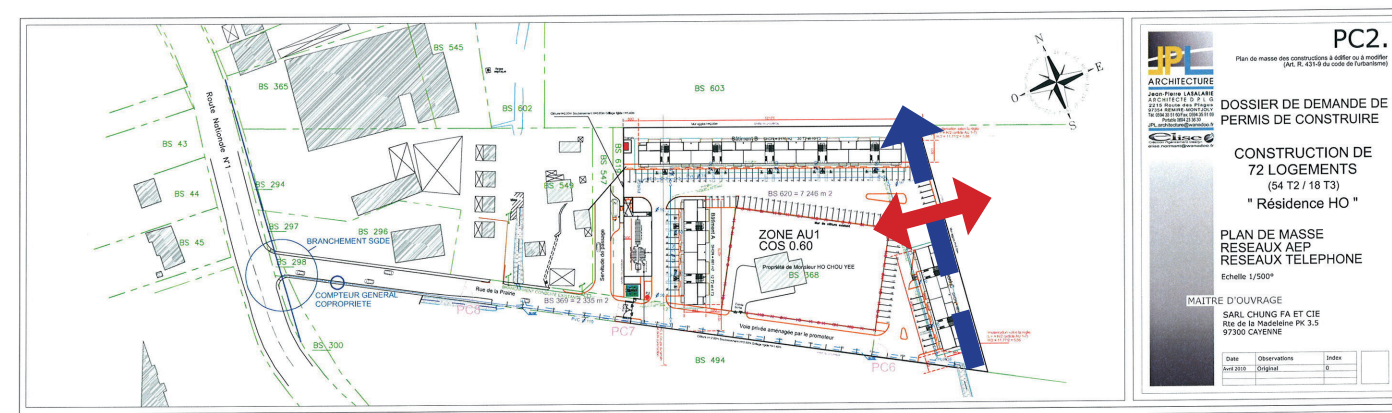
BS 546 / PARCELLE SEMSAMAR



ENJEU PARCELLE SEMSAMAR:

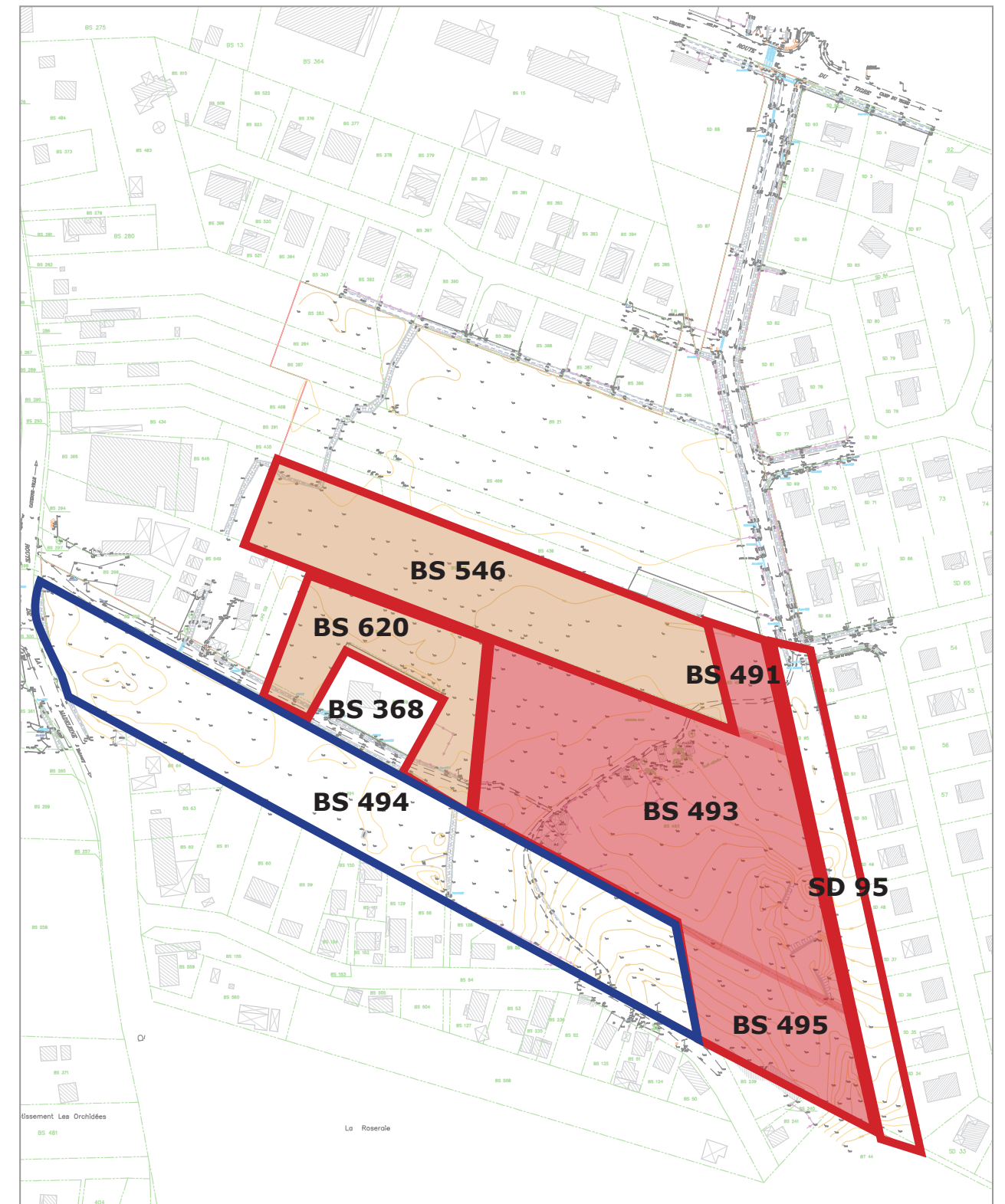
- Gérer la mutualisation des voies d'accès.
- Gérer la mutualisation du fossé de récupération des eaux pluviales.
- Gérer le vis à vis du bâti des différentes opérations.
- Anticiper les connexions piétonnes et modes doux.

BS 620 / SARL CHUNG FA ET CIE



ENJEU PARCELLE:

- Gérer la mutualisation du fossé de récupération des eaux pluviales.
- Gérer le vis à vis du bâti des différentes opérations.



Parcelles EPAG
Scénario 1

LES PARCELLES ADJACENTES: PROJETS ET ENJEUX

BS 494 PARCELLE

La Parcelle BS 494 fait l'objet du scénario 2 de l'opération d'aménagement «Les Jardins de Jasmins».

ENJEU PARCELLE:



Intégrer le bassin de compensation wade wade (5500 m2) au sein du futur quartier.

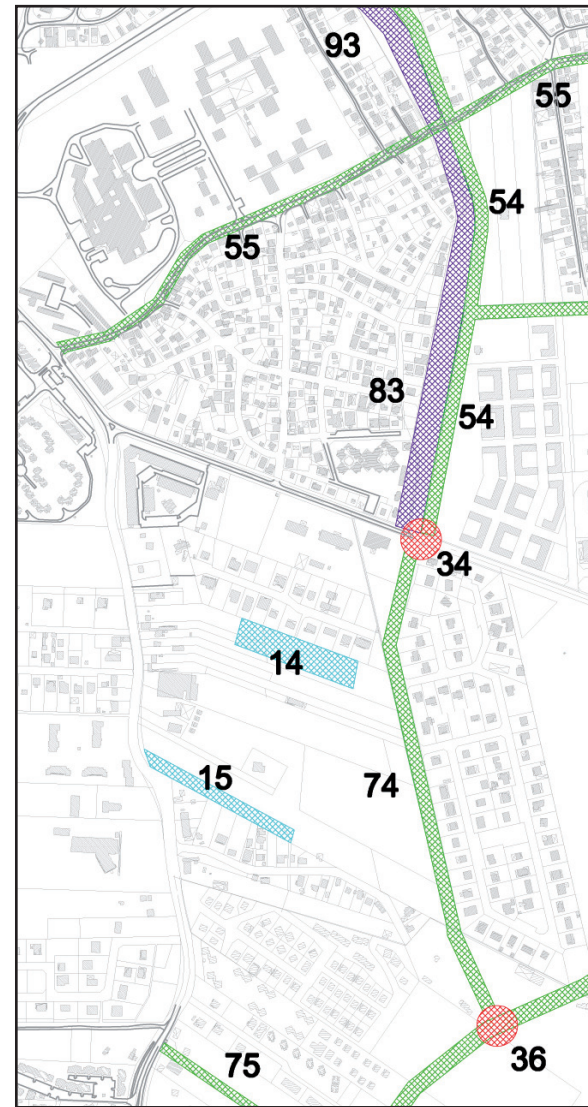
SD 95 / EMPRISE RÉSERVÉE PLU

La parcelle SD 95 est une emprise réservée au PLU de Cayenne, anticipant une voie de desserte d'emprise de 16m reliant le carrefour Cabassou (RD2) au carrefour Jasmins.

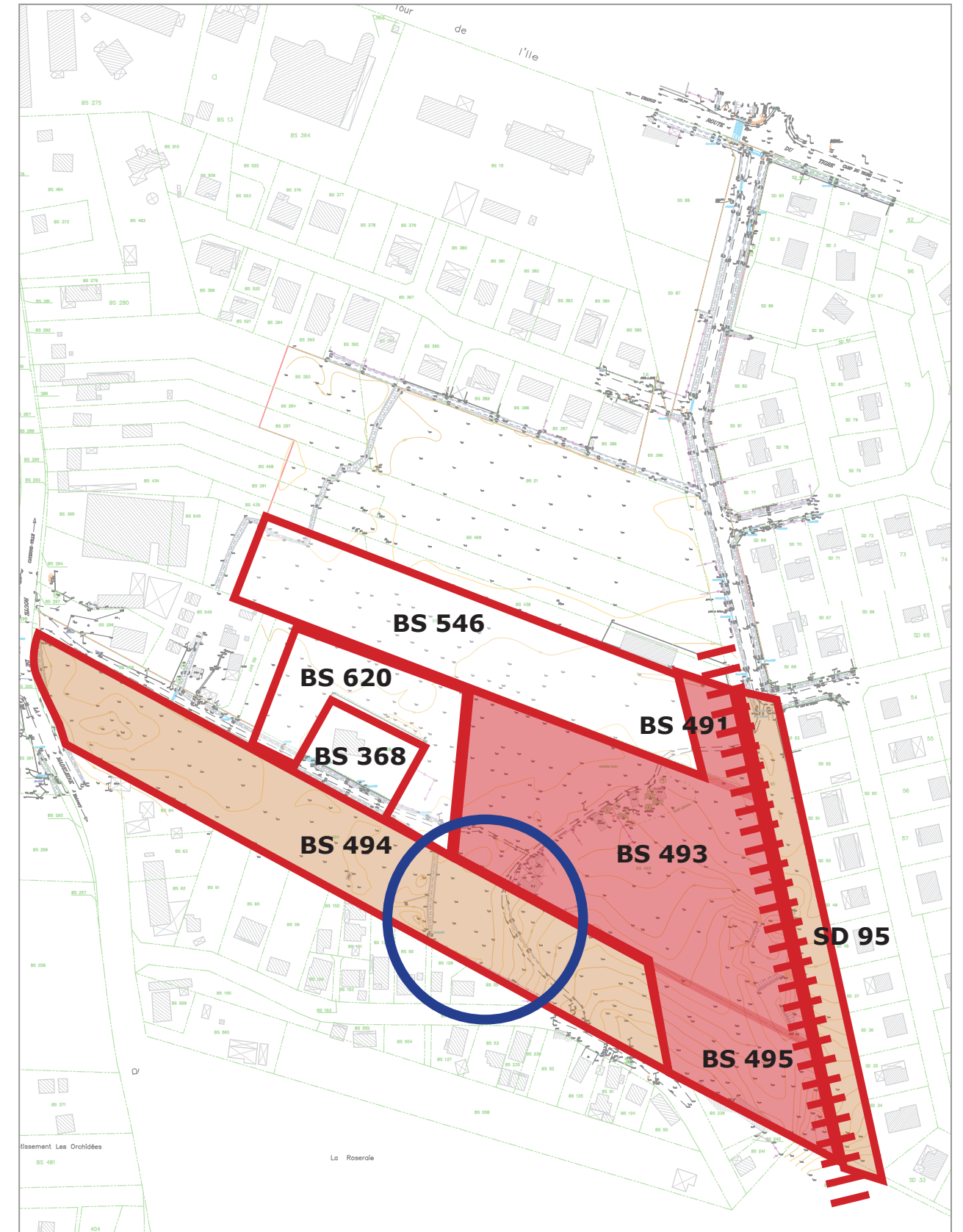
ENJEU PARCELLE:



Anticiper les relations de la façade Est de l'Ecoquartier Jasmins avec la future voie de desserte.



Extrait plan des emprises réservées PLU



Parcelles EPAG

HABITAT SPONTANÉ: SITUATION ACTUELLE ET ENJEUX

On retrouve sur le site une zone d'environ 3250 m² occupée par de l'habitat spontané. Cette zone est située topographiquement à l'endroit de la rencontre entre le coteau et la plaine. Un chemin en terre dessert cette zone. La présence de bâti existant nécessite la mise en place d'un phasage pour le projet d'aménagement des Jardins de Jasmin.

TOPOGRAPHIE: UNE ZONE IMPLANTÉE A UN ENDROIT-CLE.



Bande d'habitat disposée en ligne continue au pied du coteau boisé. De l'autre côté de la route commence la plaine humide.



La voie d'accès à la zone d'habitat spontanée. Alignement des façades sur la voie.

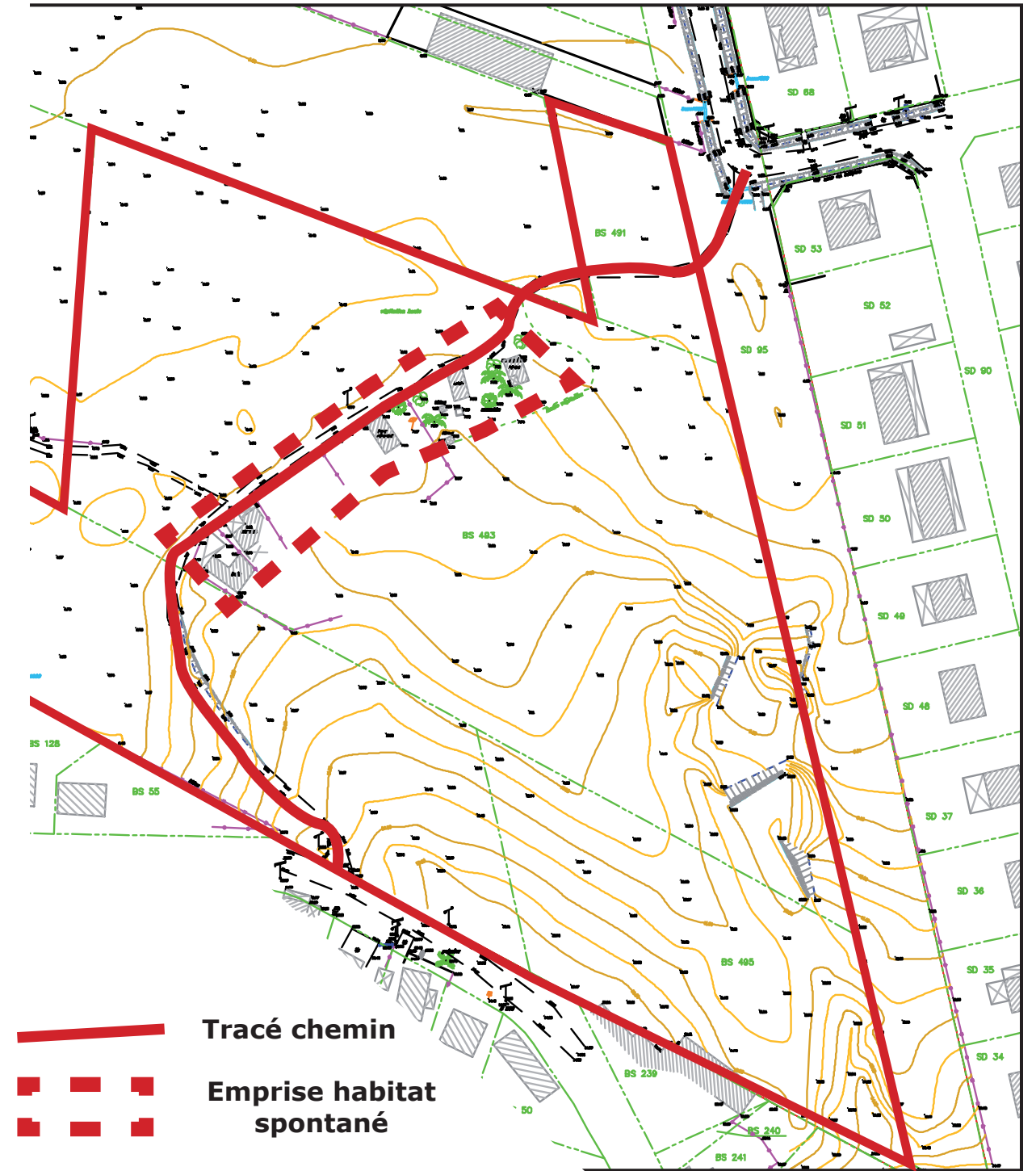
RAPPORT A LA VÉGÉTATION EXISTANTE



A l'arrière de l'habitat spontané, les coteaux et leur couvert boisé forestier.



Présence d'arbres remarquables autour des habitats spontanés. Boisements à maintenir dans le projet.



ENJEU DE PRISE EN COMPTE DE L'HABITAT SPONTANÉ:

- PHASER LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DU FUTUR QUARTIER EN INTÉGRANT LA PRÉSENCE D'HABITAT SPONTANÉ SUR UN TEMPS X.

COUVERT VEGETAL DYNAMIQUES ACTUELLES

1



Grands arbres sujets à conserver.

2



Dynamiques forestière de coteau à développer dans le projet

3

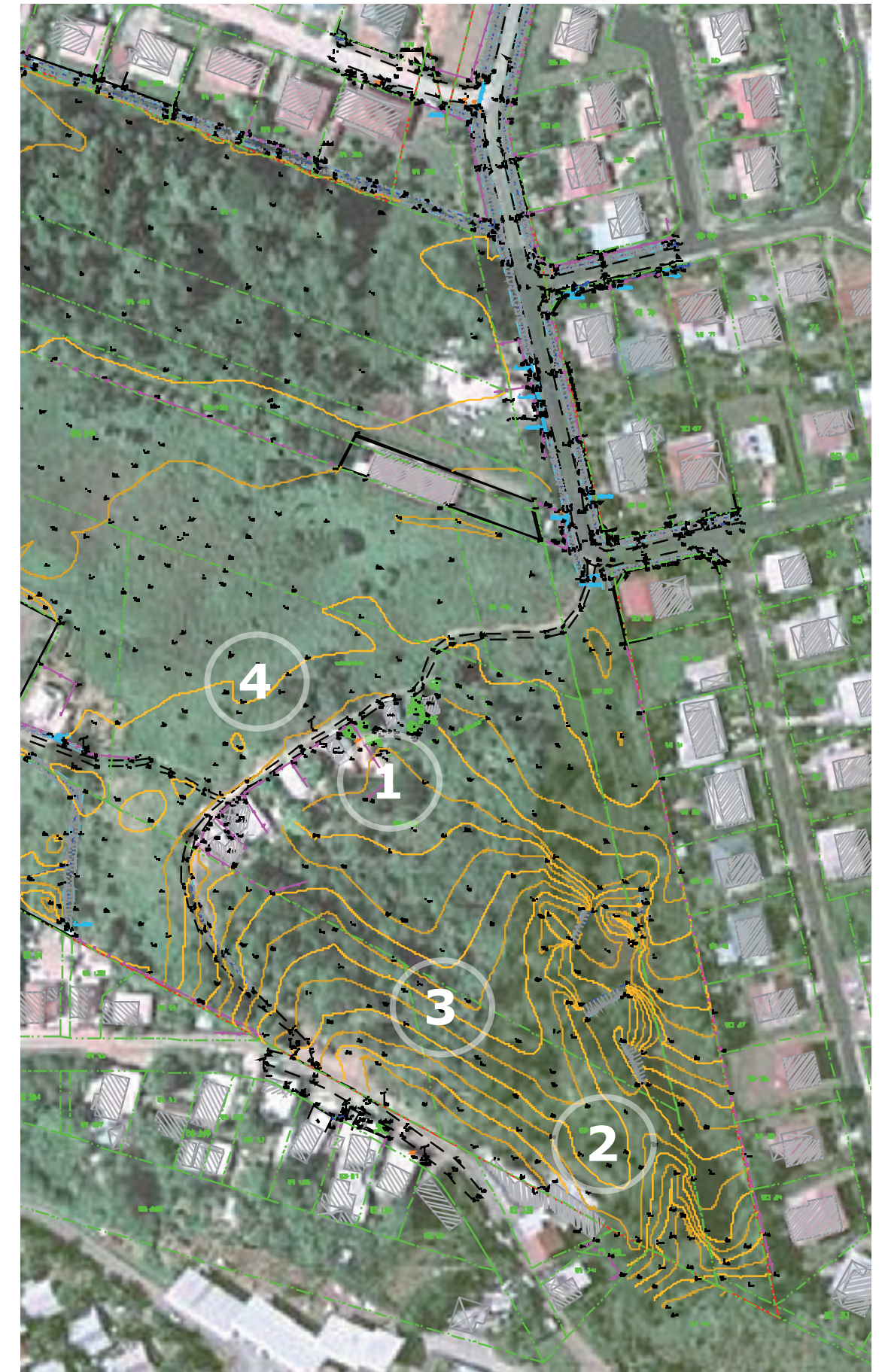


Sous-bois développé.

4



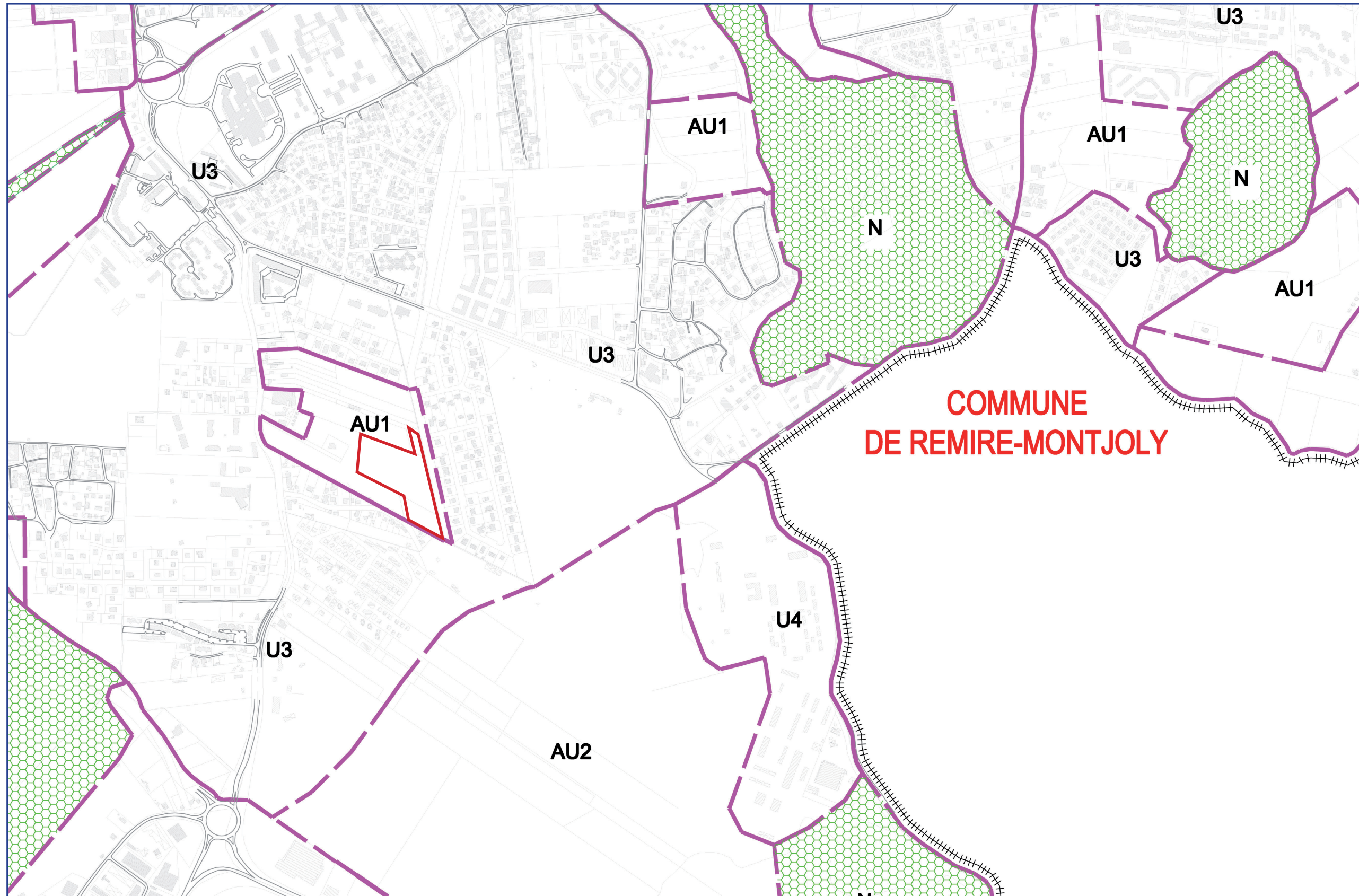
Zone humide.



II. DIAGNOSTIC TECHNIQUE

RÈGLEMENTS ET SCHÉMAS D'URBANISME: PLU

PLAN DE ZONAGE
PLU DE CAYENNE APPROUVE LE 06 OCTOBRE 2008



RÈGLEMENTS ET SCHÉMAS D'URBANISME: PLU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU1

Article AU 1 3 - Voirie et accès

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.

Lorsque le terrain est riverain d'une Nationale, d'une Départementale et d'une autre voie publique, l'accès aux Nationale et Départementale sera interdit. Toutefois, en fonction des sites, ces accès pourront être autorisés avec la réalisation d'aménagements pour la sécurité sous réserve d'acceptation par la C.M.U.A.

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit avoir le minimum d'accès sur les voies publiques.

2. Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devra répondre aux prescriptions techniques pour l'aménagement et la réhabilitation de voies telles qu'annexées au présent PLU.

Tout aménagement de voirie devra à minima comporter :

- une voie revêtue
- un passage protégé pour les piétons et accessible aux handicapés
- un assainissement pluvial
- un système d'éclairage public, conforme au schéma de lumière validé par la ville et annexé au présent PLU
- des places de stationnement suivant la nature de l'opération et son terrain d'assiette.

La chaussée aura les caractéristiques suivantes :

Largeur minimale de voie :	circulation à double sens	6 m	sans stationnement
		8 m	stationnement unilatéral
		10 m	stationnement bilatéral
circulation à sens unique	4 m	6 m	sans stationnement
		6 m	stationnement unilatéral
		8 m	stationnement bilatéral
Particularités d'accès :	obligatoire	raquette de retournement	pour voie sans issue
véhicule de secours			
collecte ordures ménagères			

La largeur minimale des emprises et des chaussées pourra être adaptée en fonction de la configuration de la voirie existante dans le respect des règles en matière de voirie, sécurité et incendie.

Pour la **zone AU1a**, les prescriptions techniques qui s'appliqueront selon le type de voie sont annexées au présent PLU.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour, ainsi que de désenclaver éventuellement les parcelles situées en arrière.

Ville L.

Article AU 1 4 - Desserte par les réseaux

Article AU 1 4

DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toutes constructions, installations ou opérations de morcellement doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Le constructeur se référera au schéma directeur d'assainissement des eaux usées, au règlement municipal d'assainissement et à l'étude de zonage de l'assainissement collectif et de l'assainissement non collectif annexée au présent P.L.U.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe. Dans le cas contraire, les eaux usées seront dirigées vers des dispositifs d'assainissement non collectif installés conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, du règlement municipal d'assainissement et des spécifications techniques fournies par la collectivité.

Lorsqu'un réseau public d'assainissement sera créé, les constructions existantes devront y être raccordées dans un délai de 2 ans à compter de sa mise en service.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur lorsqu'il existe. Les ouvrages devront respecter dans ce cas les indications fournies par la collectivité.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les éléments techniques pourront être consultés dans le schéma directeur des eaux pluviales.

3. Electricité – Téléphone - Réseaux câblés

Lorsque les parcelles sont desservies par des réseaux enterrés, les branchements créés seront en souterrain. Cette clause vaut pour des opérations individuelles, pour des groupes de logements ainsi que pour les lotissements. Dans le cadre de l'enfouissement des réseaux sur le domaine public, les raccordements individuels se feront à partir de la gaine technique publique par une réservation en façade. Tout raccordement en aérien sera interdit.

Les coffrets ne seront pas débordants sur le domaine public.

Article AU 1 5 - Caractéristique des terrains

Article AU 1 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Pour les opérations autorisées par l'article AU 1 2 :

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif où seul un assainissement autonome est envisageable, la taille minimale des parcelles est réglementée par le schéma directeur d'assainissement, annexé au présent P.L.U.

- 800 m² lorsque les constructions seront dotées d'un assainissement autonome enterré
- 1000 m² lorsque les constructions seront dotées d'un assainissement autonome hors-sol

2. Dans le cadre des opérations autorisées par l'article AU 1 2 :

2.1 Dans le cas de morcellements à usage d'habitation, les parcelles créées devront avoir une surface minimale :

- de 1 000 m² lorsqu'il n'y a pas de réseau collectif ;
- la surface n'est pas réglementée lorsqu'il s'agit d'opérations réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement approuvées par la commune ou conduites avec la collectivité communale

2.2. Dans le cas de morcellements à usage de commerces, bureaux, artisanat ou de dépôts, les parcelles créées devront avoir une surface minimale de 1 000 m² en l'absence de réseau collectif.

3. Les morcellements ne doivent pas aboutir à la création de délaissés inconstructibles.

RÈGLEMENTS ET SCHÉMAS D'URBANISME: PLU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU1

Article AU 1 6 - AU 1 7 - AU 1 8 - Implantation des constructions.

Article AU 1 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées à au moins 35 m de l'axe des Nationales, 25 m de l'axe des Départementales et 10 m de l'emprise des canaux ou des voies importantes de liaison.

2. En bordure des autres voies publiques, les constructions devront observer un recul minimum de 3 m ou être implantées à l'alignement dans le respect des plans d'aménagement.

Sur la **zone AU1a** les constructions seront implantées à l'alignement sur les voies structurantes ou avec un recul de 3 m minimum.

Article AU 1 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions à usage d'habitation et d'équipements d'intérêt collectif

Sur la **zone AU1a** les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou en retrait selon la règle :
 $L \geq H/2$ et $L \geq 3m$

Constructions à usage d'artisanat ou de dépôt

Elles devront être implantées à au moins 5 m des limites séparatives.

Article AU 1 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment à un autre est au moins égale à la hauteur (H) du plus haut des deux bâtiments mesurée à l'égout du toit.

$$L \geq H$$

2. Cette distance est réduite de moitié pour les façades en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouvertures sur les pièces habitables.

$$L \geq H/2$$

3. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 6 m pour les constructions à usage d'habitation et 4 m pour les annexes non habitables

Article AU 1 9 - Emprise au sol AU 1 10 Hauteur maximale des constructions AU 1 11 - Aspect extérieur

Article AU 1 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 40 % de la superficie la parcelle.
L'emprise au sol n'est pas réglementée en **zone AU1a**.

Article AU 1 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres au faitage.
Pour les constructions annexes et les appentis, la hauteur sera de 4 mètres au faitage.
Pour les équipements publics, les hauteurs des constructions ne sont pas limitées.

Article AU 1 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Clôtures

Elles auront une hauteur maximale de 2 m. Sur façade, elles pourront avoir un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m et seront ajourées sur le reste de la hauteur ou végétalisées. Les clôtures et murs en béton ou en bloc de béton manufacturé devront présenter un aspect fini (enduit).
L'utilisation de tôles ou de matériaux de récupération est interdite sauf pendant la durée des chantiers.

2. Toitures

sans objet

3. Saillies

3. 1. Auvents

Tout débord sur le domaine public n'est pas toléré.

3.2. Autres saillies

Les saillies extérieures au gros oeuvre (brises, soleil, balcons loggias, corniches ...) ne sont pas tolérées sur le domaine public. Cette règle ne s'applique pas en zone AU1a.

Les saillies des climatiseurs sont interdites à moins qu'elles ne soient intégrées à la façade par des éléments d'architecture.

Au rez-de-chaussée et en fondation, toute saillie est interdite.

Les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles devront être installées sur cour.
Sur les immeubles collectifs, seule une antenne collective pourra être implantée.

4. Publicité – enseigne et pré-enseigne

Les conditions d'installation des panneaux publicitaires ou enseignes lumineuses sont fixées par arrêté préfectoral et municipal. Tout élément publicitaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable conformément au code de l'environnement.

Dans les sites inscrits et dans le champ de visibilité des immeubles protégés, les installations des panneaux publicitaires, enseignes et pré-enseignes devront recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles devront être installées sur cour.
Sur les immeubles collectifs, seule une antenne collective pourra être implantée.

5. Pilotis

sans objet

6. murs pignons

Ils devront être traités avec la même qualité et matériaux que les façades avant et arrière du bâtiment neuf. La nature des matériaux des pignons devra être indiquée dans la demande de permis de construire.

7. Couleurs

Les façades devront présenter un aspect fini .

RÈGLEMENTS ET SCHÉMAS D'URBANISME: PLU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU1

Article AU 1 12 - Stationnement

Article AU 1 12 STATIONNEMENT	
1. Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement y compris les accès est de :	
Type	obligatoire
Longitudinal, épis, bataille, etc.	
Dimension une place normale	2,5 m x 5 m
Dimension une place handicapé	3,6 m x 5 m
Signalisation	matérialisation au sol
1.1 il est exigé :	
<ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement - Pour les habitations en collectif, 2 places de stationnement par logement 	
1.2. Pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement par tranche de 30 m ² de S.H.O.N.	
1.3. Pour les établissements commerciaux, 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de S.H.O.N.	
1.4. Pour les constructions à usage d'hôtel, une place de stationnement par chambre.	
1.5. Pour les équipements publics, une place de stationnement par tranche de 55 m ² de S.H.O.N.	
1.6. Pour les E.R.P. autres que les commerces et les équipements publics les besoins en stationnement seront définis en fonction de la capacité d'accueil.	
En zone AU1a , le stationnement des véhicules ou des deux roues pour répondre aux besoins des constructions seront les suivantes :	
<ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement sur la parcelle - Pour les habitations en collectif, 1,5 places de stationnement par logement à raison de 1 place minimum sur la parcelle et le solde sur le domaine public - Pour les chambres d'étudiants 1 place pour 3 chambres sur la parcelle. - Pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement par tranche de 30 m² de S.H.O.N. sur la parcelle. - Pour les constructions à usage d'hôtel, une place de stationnement par chambre sur la parcelle. - Pour les E.R.P. autres que les commerces et les équipements publics les besoins en stationnement seront définis en fonction de la capacité d'accueil 	
2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra :	
<ul style="list-style-type: none"> - soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut et apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ; - soit produire un contrat de location de places de stationnement à moins de 300 m de la parcelle ; - soit verser une participation fixée par délibération du Conseil Municipal et indexée sur l'évolution du coût de la construction publié par l'INSEE en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. 	

Article L 123-2-1 Code de l'urbanisme

Article L123-2-1
Modifié par Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 - art. 46 JORF 31 juillet 1998
Transféré par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 34 JORF 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001
Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan d'occupation des sols, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans d'occupation des sols peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Article AU 1 13 - Espaces libres et plantations

Article AU 1 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les plantations existantes seront maintenues et entretenues, les arbres coupés ou morts seront remplacés par d'autres arbres.
Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places.
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
Article AU 1 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
Le C.O.S. maximal applicable à la zone AU 1 est de 0,60 sauf pour les équipements publics.

Modification du PLU 20/12/2010: augmentation de COS Valable pour zones AU1

	U1		U2		U3		U4	
	Actuel	A modifier	Actuel	A modifier	Actuel	A modifier	Actuel	A modifier
C.O.S.	SANS	SANS	1 2 3	1,2 2,4 3,6	0,5 0,1	0,6 0,12	0,30 0,1	0,36 0,12
C.E.S.	80%	100% Une cour de 30 m ² devra être maintenue	40%	60%	40%	60%	25%	45%
HAUTEUR	Angle 12m égout 14 m faitage	Angle 14,4 m égout 16,80 m faitage	9 13 12 16	10,8 15,6 14,4 19,2	9 13 12 16	10,8 15,6 14,4 19,2	6 10 9 12	7,2 12 10,8 14,4

RÈGLEMENTS ET SCHÉMAS D'URBANISME: PLU

PLAN DES EMPRISES RÉSERVÉES
 PLU DE CAYENNE APPROUVÉ LE 06 OCTOBRE 2008

CARREFOUR RD2/PISTE TARZAN

CARREFOUR CABASSOU / RD2

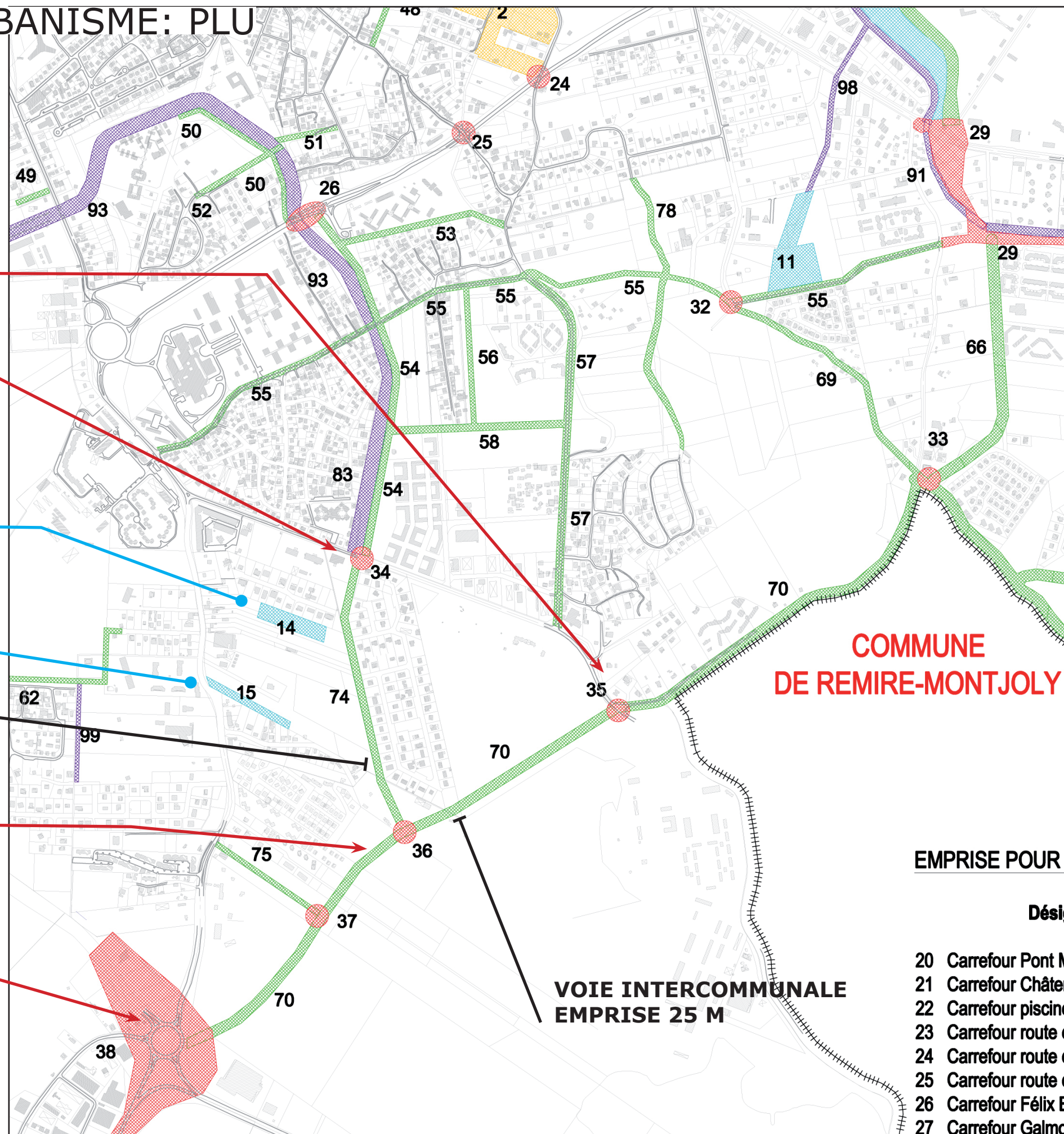
**BASSIN DE COMPENSATION
 JASMIN 7200 M2**

**BASSIN DE COMPENSATION
 WADE WADE 5500 M2**

**VOIE JASMIN
 EMPRISE 16 M**

**CARREFOUR JASMIN/
 VOIE INTERCOMMUNALE**

CARREFOUR DES MARINGOINS



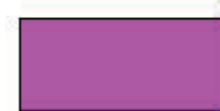
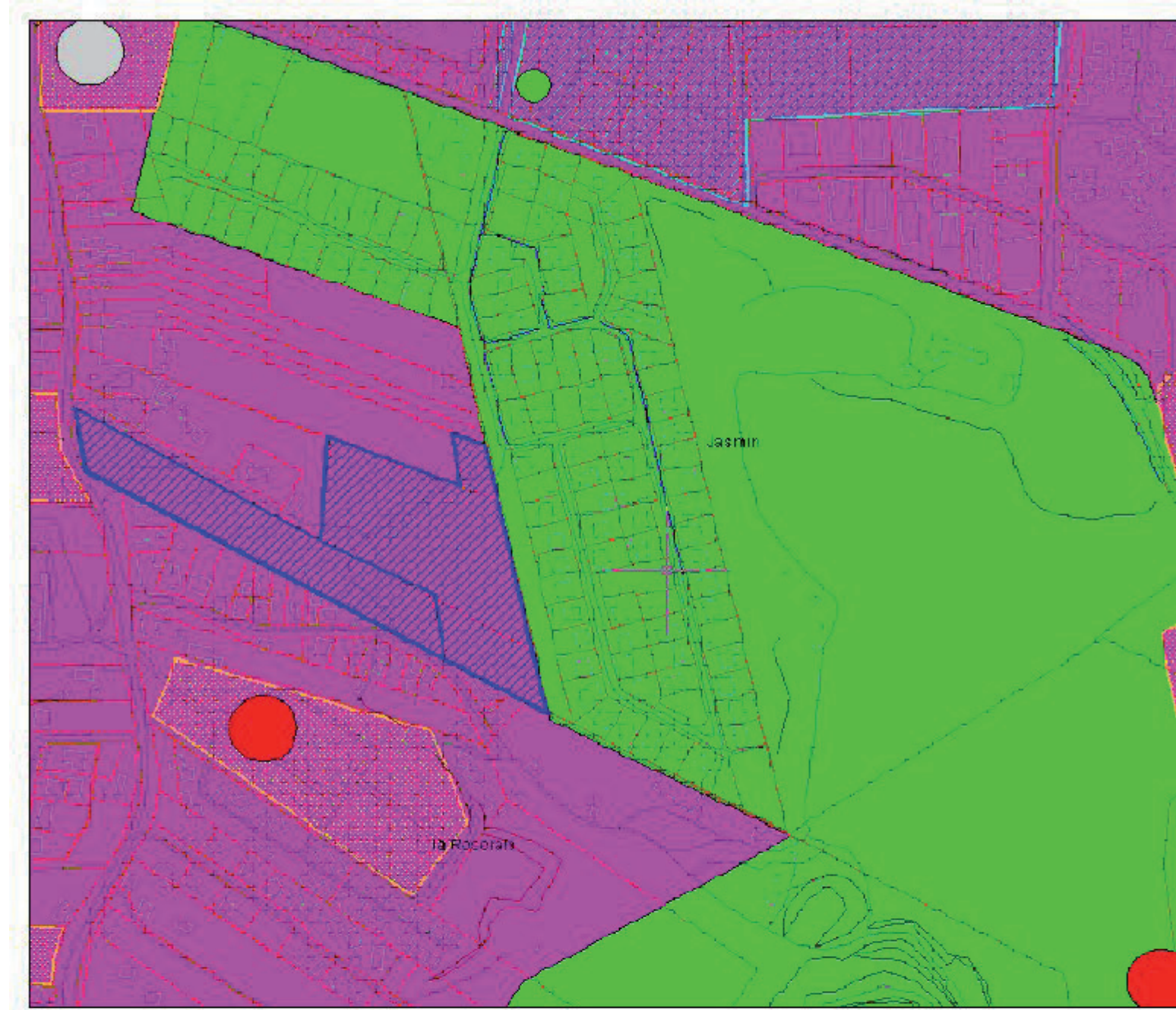
EMPRISE POUR C

Désig

- 20 Carrefour Pont M
- 21 Carrefour Châten
- 22 Carrefour piscine
- 23 Carrefour route d
- 24 Carrefour route d
- 25 Carrefour route d
- 26 Carrefour Félix El
- 27 Carrefour Galmot

RÈGLEMENTS ET SCHÉMAS D'URBANISME

SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT



ASSAINISSEMENT COLLECTIF



PARCELLES CONCERNEES

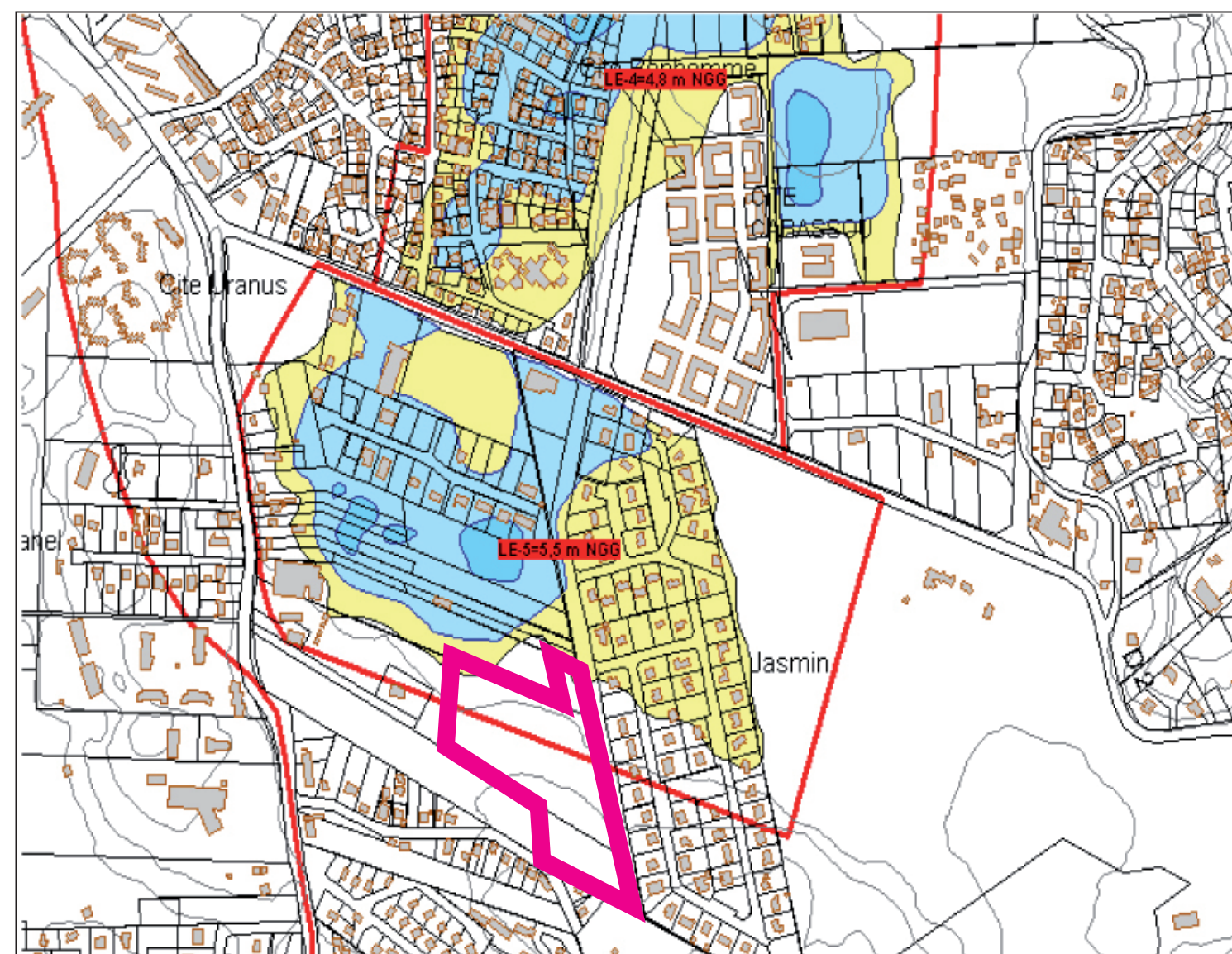


ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

RÈGLEMENTS ET SCHÉMAS D'URBANISME

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION

La RD 2 est bordée par deux zones classées au plan de prévention des risques d'inondation qui correspond au casier LE 5 avec une côte d'inondation homogène à 5,5 m NGG et au casier LE 4 avec une côte d'inondation homogène à 4,80 m NGG. (Base topographie issue de la photorestitution SERG 1998). Le casier LE5 est directement lié au sous dimensionnement de l'OH 70 sous la RD2. Concernant le casier LE 4, les inondations sont liées à des ouvrages situés plus en aval.

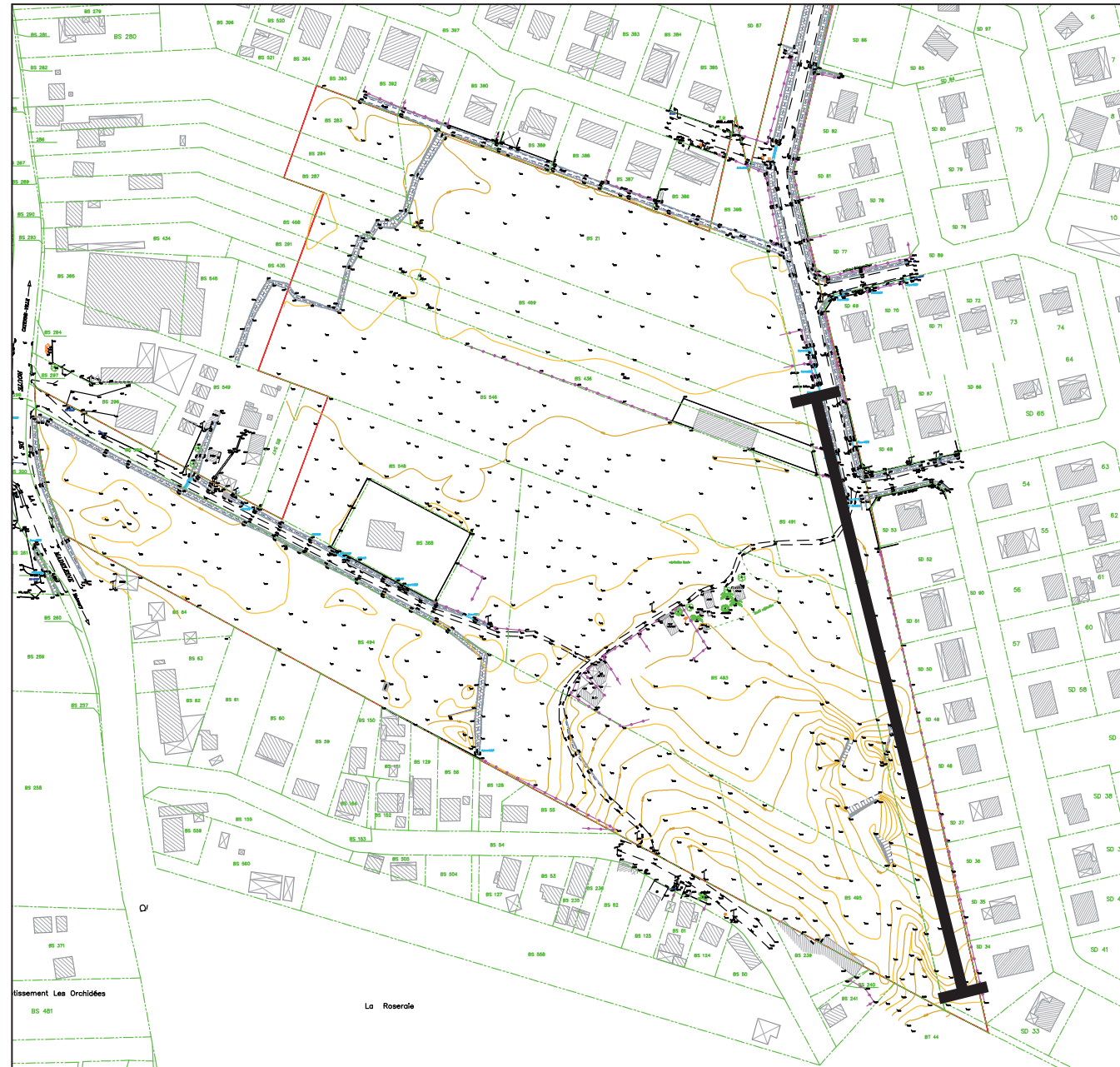


 PARCELLE CONCERNÉE

TOPOGRAPHIE

En s'appuyant sur le relevé topographique de la SERG datant d'avril 2005, nous constatons que l'altimétrie de la zone oscille entre un minimum de 5.99 mNGG et un maximum de 14.28 mNGG. Le terrain possède une pente constante et assez homogène SUD-NORD avec quelques zones d'accidents topographiques.

CARTE DES RELEVÉS TOPOGRAPHIQUES



LA ZONE D'ACCIDENTS TOPOGRAPHIQUES



DEUX ENTITÉS TOPOGRAPHIQUES:
COTEAUX ET PLAINES

COTEAUX BOISES

TERRAIN NATUREL

PLAINE / ZONE HUMIDE

GEOTECHNIQUE

GEOLOGIE ET HYDROGEOLOGIES LOCALES
EXTRAIT DE L'ETUDE PRIMAIRE DE FAISABILITE GEOTECHNIQUE
G 11 datée du 25/11/2005

«La zone d'aménagement est délimitée:

- Au nord par la route du Tigre.
- Au Sud par la zone des anciennes carrières des Maringoins.
- A l'Est par la zone militaire du Tigre.
- A l'Ouest par la route de la Madeleine.

Ce secteur est formé d'ensembles immobiliers sociaux, d'habitat pavillonnaire, et de constructions anciennes (habitations et commerces).

Le secteur Jasmin-Tigre est soumis à des problèmes récurrents d'inondations et de collecte des eaux pluviales. De plus, on constate trois zones d'aléa moyen sur le site.

La topographie du terrain comporte deux zones. Dans la majeure partie du site, le terrain est relativement horizontal avec une côte d'altimétrique variant de +5 à +7 NGG.

Au sud et l'est de la parcelle le terrain comporte un coteau dont la côte altimétrique varie de +7 et +15 NGG. L'axe du mont est orienté Sud-est au Nord-ouest avec une pente de l'ordre de 2 à 3%. Les flancs du talweg présentent une pente d'environ 7 à 10%.

D'après la carte géologique au 1/100 000ème de Cayenne, le terrain appartient aux dépôts marins de la série de Cosvine comprenant:

- des argiles rouges et blanches
- des grès tendres jaunes
- des sables argileux et gravillons.»

D'après l'étude géotechnique, il a été mis en évidence la composition de sol suivante :

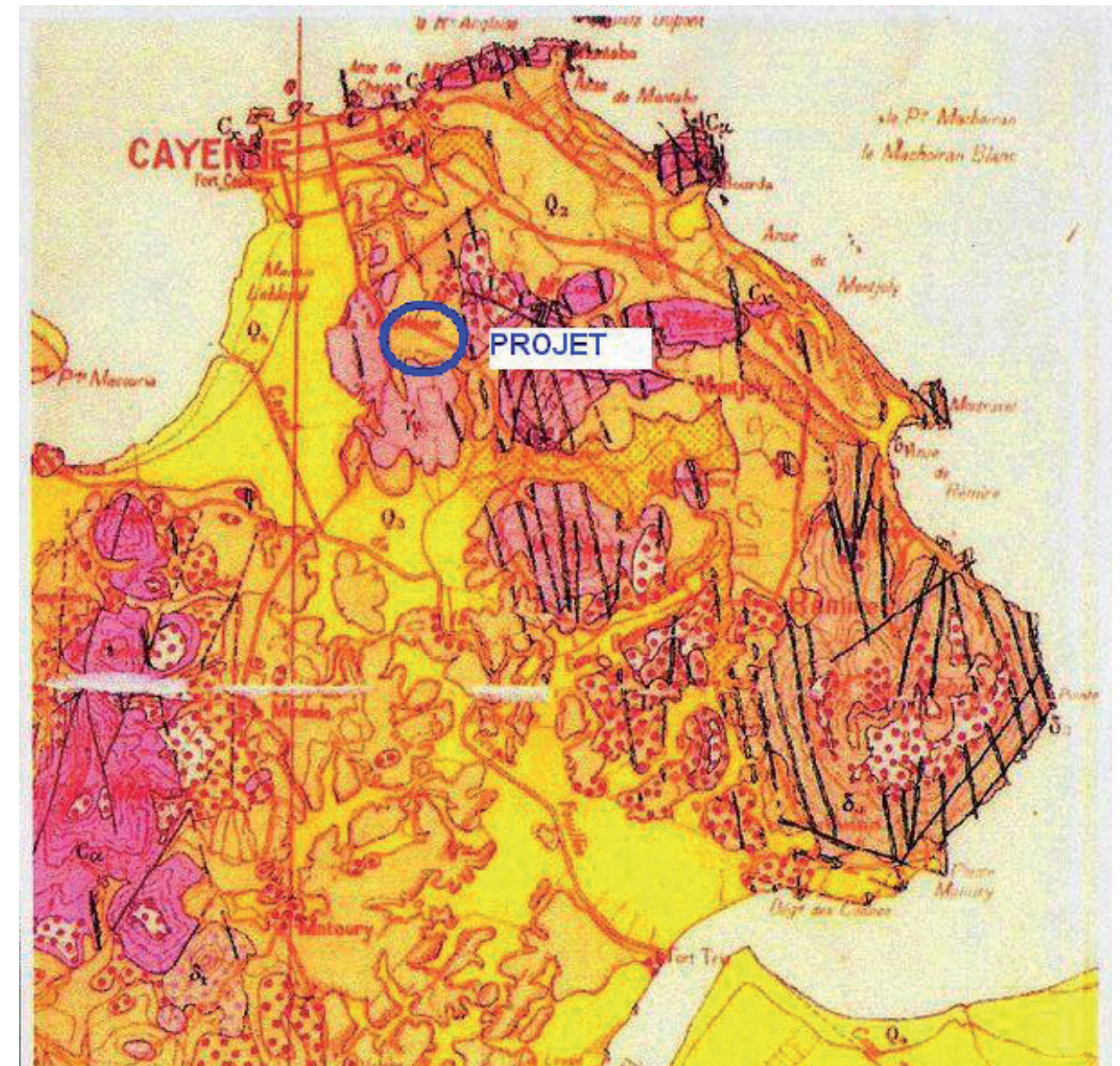
- Terre végétale sur une épaisseur de 0.2 à 0.3 m,
- Argiles fermes et raides sur une épaisseur variable,
- Argiles moins résistantes jusqu'à une profondeur de 3.6m à 8.0m,
- Formation argileuses jusqu' à un maximum de 14 mètres.

De par la composition de notre sol, il sera possible pour des faibles charges d'envisagé des fondations par semelles isolés ou continues, ancrées dans les argiles graveleuses de surface et de consistance ferme à très ferme.

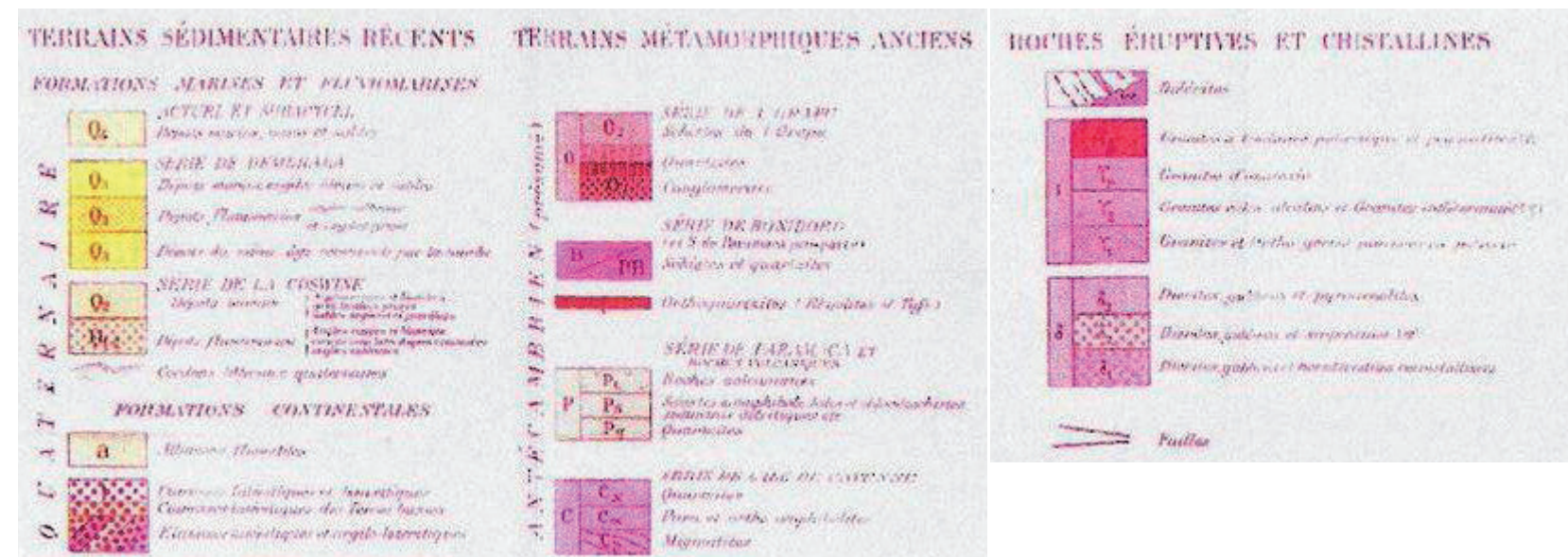
Pour les charges moyennes, il sera possible d'envisager les fondations suivantes :

- semelles isolées ou continues, ancrées dans les argiles graveleuses de surface et de consistance fermes à très fermes,
- radier fondé dans les argiles graveleuses de constitution ferme à très ferme.

Au vu des éléments géotechniques en notre possession aucune purge ne semble nécessaire, néanmoins une mission de type G12 devra venir compléter cette étude.



Carte géologique Cayenne



ACCES ET DESSERTE VOIRIES

LOCALISATION VOIRIES DE DESSERTE

Les parcelles concernées par le projet peuvent être desservies :

- A l'Est par la voie de desserte du lotissement Jasmins se raccordant à la RD2 (Route du tigre),
- Au Sud-Ouest par une voirie privée se raccordant à la RD 17 (Route de la madeleine),
- Au Sud par la voie communale permettant l'accès au « Quartier Roseraie » (Uniquement Scénario 2).

Diagnostic des voiries de desserte :

Les contraintes d'une voirie sont de deux ordres : mécaniques, par l'action répétée d'une charge roulante (essieux de véhicules légers ou de poids lourds); et physiques, par l'action alternée des intempéries et du rayonnement solaire.

Ces deux contraintes répétées au fil du temps ont engendré des dommages visibles à l'œil nu :

- L'usure superficielle de la couche de roulement,
- La formation d'ornières,

Mais ont pu également engendrer des dommages non visibles à l'œil nu :

- La fatigue des différentes sous couches
- La déformation du sol support.

Ces dommages ne pourront être mis en évidence que par des actions complémentaires (ex : déflexion, carottages).

Après constat visuel de ces voiries, ces dernières doivent, être remises en l'état et redimensionnées pour permettre une circulation fluide et agréable. Néanmoins, dans le cadre de l'aménagement de la résidence les travaux des voiries concerneront uniquement les voies internes de la résidence. La reprise des voies de desserte n'est pas comprise dans notre étude.



Carte de situation voiries de desserte.



Photo voie desserte lotissement Jasmins.



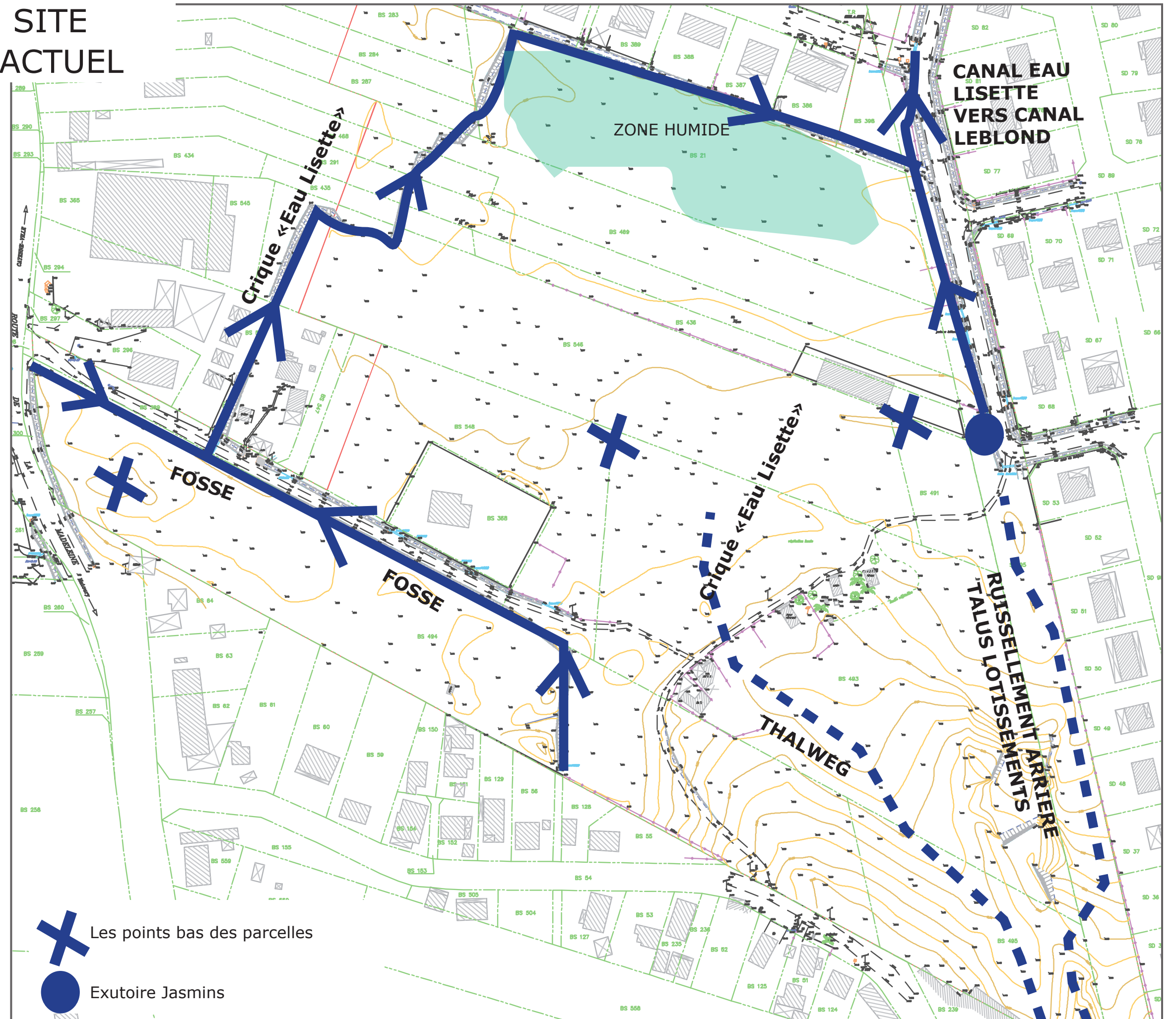
Photo voie privée.

HYDROGRAPHIE DU SITE FONCTIONNEMENT ACTUEL

CONTEXTE HYDRAULIQUE

Notre secteur d'étude se trouve à l'intérieur d'un bassin versant d'une superficie de 80 hectares parcouru par la crique « Eau Lisette », prenant sa source dans le quartier de la « Roseraie » et qui assure l'évacuation des eaux pluviales d'une partie du bassin versant. Par la suite la crique « Eau Lisette » rentre en confluence avec le canal « Lavallière » et la « crique Madeleine » pour former le Canal Leblond.

Actuellement au niveau de nos parcelles, les eaux pluviales s'écoulent superficiellement du Sud au Nord vers le point bas du bassin versant qui est une zone humide. Notre zone d'étude se trouve à proximité d'un fossé longeant la voie de desserte du lotissement Jasmins.



ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Notre étude concernant le diagnostic de l'état hydraulique de la zone s'est basée :

- **Sur le Plan de Prévention des risques inondation de l'île de Cayenne**

Comme nous le présente le plan ci-contre, une faible surface de notre projet est concernée par la zone de précaution. Le reste des parcelles est en dehors du PPRi. Notre projet n'est donc pas soumis à inondation et des mesures ne devront être prises que dans le secteur situé en zone de précaution.

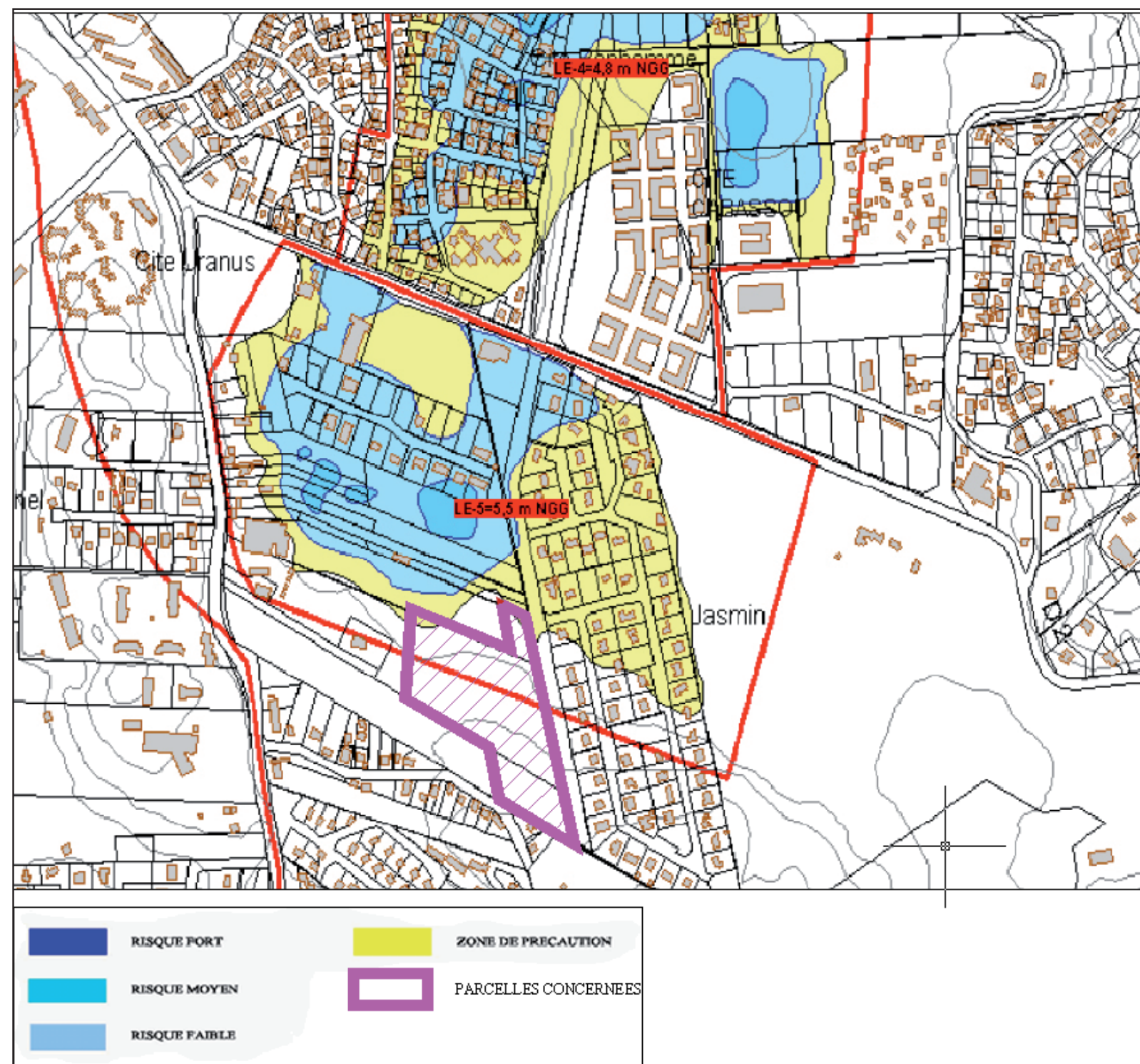
- **Le code de l'environnement**

Ce dernier oblige en outre à compenser l'imperméabilisation engendrée sur une parcelle, si le bassin versant intercepté est supérieur à 1ha. Dans le cas du scénario 1 la zone à aménager avoisinera les 3 hectares. Une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau sera obligatoire. Des bassins de rétention seront créés afin de supprimer les perturbations hydrauliques engendrées par l'imperméabilisation de notre parcelle.

- **L'étude d'avant-projet datant de janvier 2006 du bureau d'étude SECOTEM, et des informations engendrées lors des diverses réunions.**

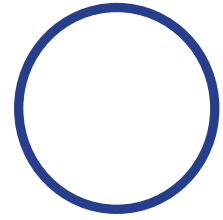
Les études et les dires de SECOTEM, nous ont indiqués une sous capacité de la crique Eau Lisette pour traiter les débits engendrés par le lotissement « Jasmins et Roseraie » ainsi qu'un tracé hydraulique très perturbés. Le quartier Roseraie lors de forts épisodes pluvieux est constamment inondé. Le tracé de la crique Eau Lisette ne permet pas de gérer l'ensemble des eaux pluviales du bassin versant. Il a donc été envisagé en réunion d'étude, la création d'un fossé permettant d'assainir l'ensemble des parcelles de la zone. La création, l'emplacement, ainsi que la mutualisation de ce fossé sont encore à l'étude. Le dimensionnement du fossé dépendra de la création et du nombre de bassins de rétention en amont et en aval du bassin versant.

Voir carte «Hydrographie du site, enjeux projet».



ASSAINISSEMENT PLUVIAL ENJEUX PROJET

SELON UNE LOGIQUE D'ECO-QUARTIER.



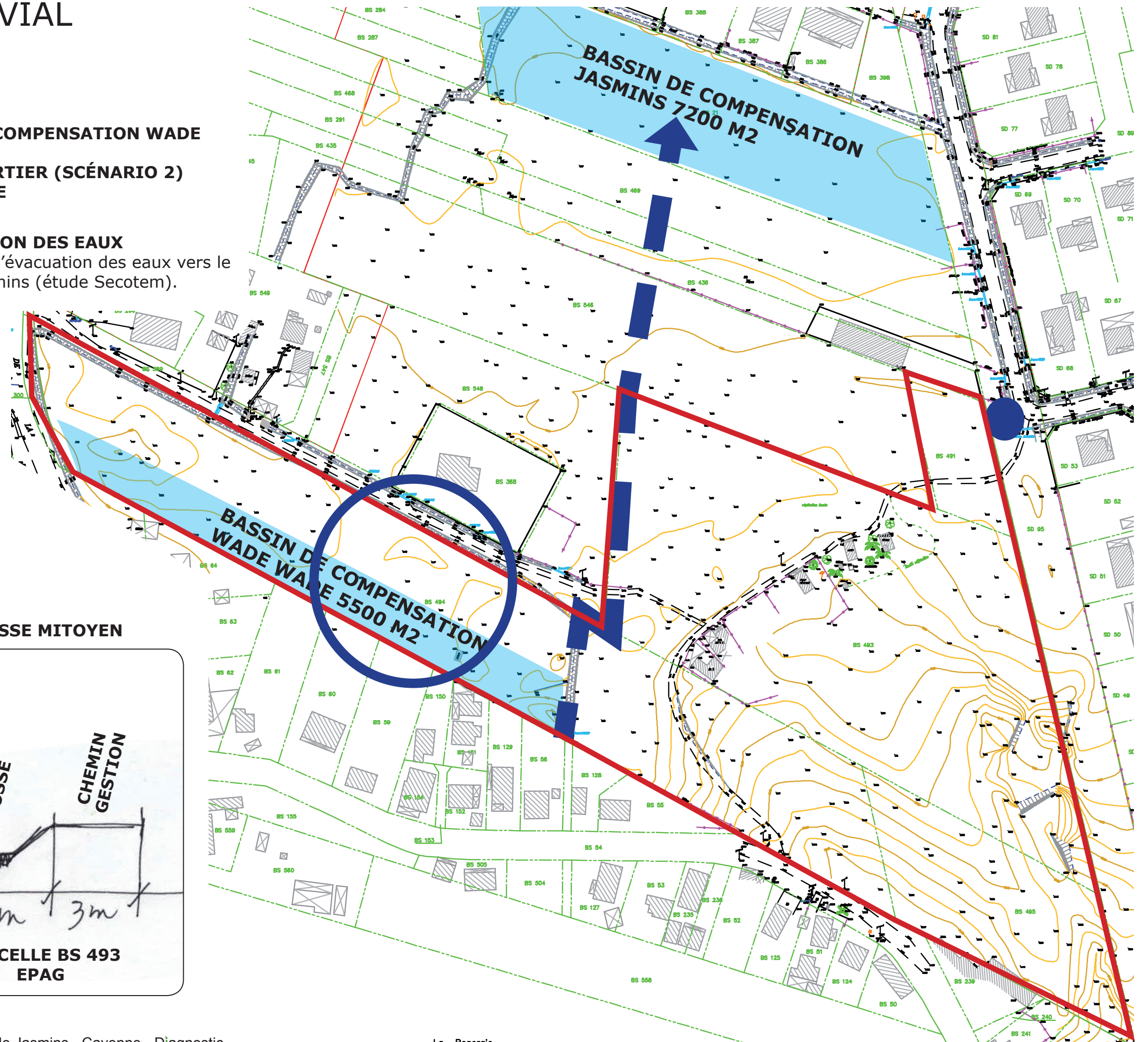
INTEGRER LE BASSIN DE COMPENSATION WADE WADE

- AU SEIN DU FUTUR QUARTIER (SCÉNARIO 2)
- EN ACCORD AVEC LE SITE

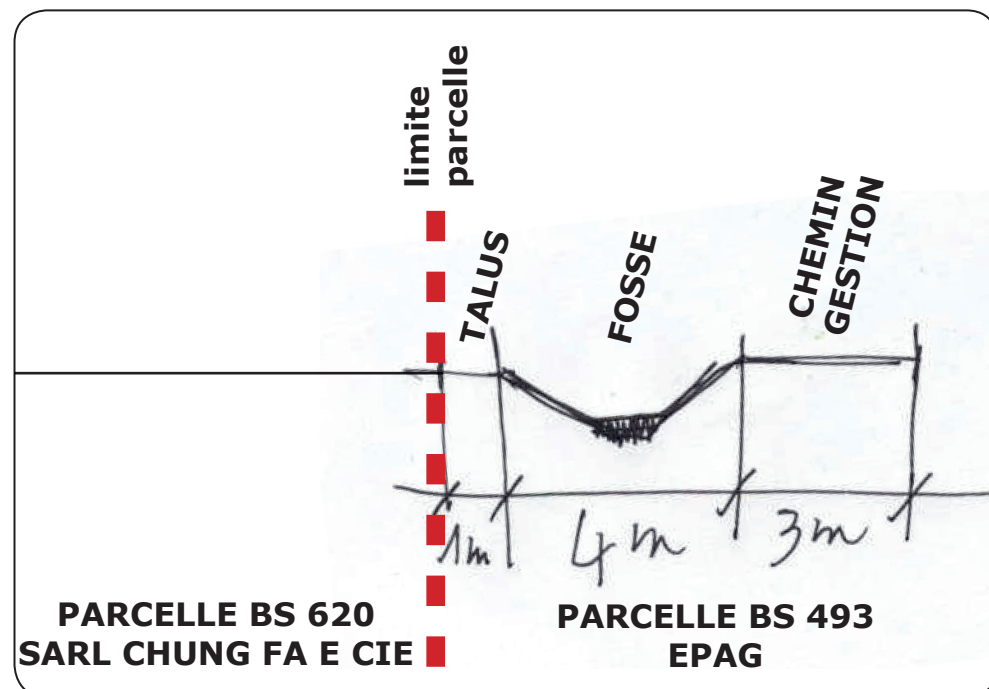


MUTUALISER L'ÉVACUATION DES EAUX

Via un fossé mitoyen d'évacuation des eaux vers le bassin de compensation jasmins (étude Secotem).



PRINCIPE D'INSTALLATION DU FOSSE MITOYEN



ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

DIAGNOSTIC DU RÉSEAU ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

Le schéma directeur d'assainissement des eaux usées, CCCL a classé ce secteur en zone d'assainissement collectif. Il prévoit la création d'un collecteur primaire structurant le long de la crique Eau Lisette, vers un nouveau poste de refoulement à créer au droit de l'actuel poste « Novaparc ». Néanmoins, nous n'avons aucune visibilité sur la création de ce futur collecteur.



Poste Novaparc

Actuellement, le seul ouvrage d'assainissement à proximité de notre parcelle est le poste de refoulement de Novaparc.



ADDITION EN EAUX POTABLES

DIAGNOSTIC DU RÉSEAU AEP A PROXIMITÉ

Dans notre secteur d'étude le réseau d'eau potable est constitué de la manière suivante :

Au niveau de la Route de la Madeleine :

- De deux canalisations d'adduction des réservoirs de Baduel (DN 500 et 400).
- D'une canalisation de distribution DN 200

Au niveau de Route du Tigre :

- D'une canalisation de distribution DN 160

Au niveau du Lotissement les Jasmins :

- D'une canalisation de distribution DN 125

Au niveau du Quartier de la Roseraie :

- D'une canalisation de distribution DN 110



RESEAU TELECOM

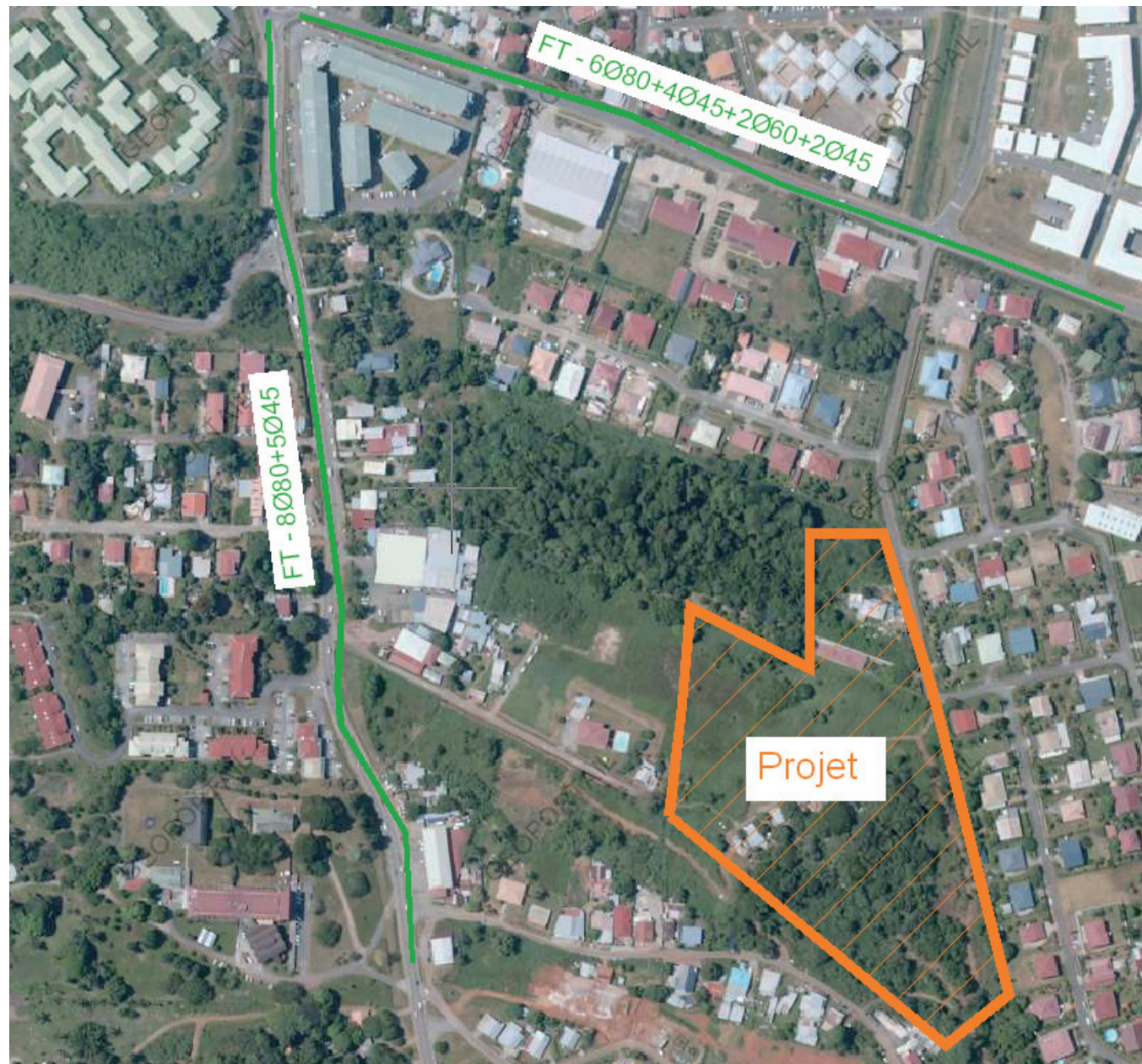
DIAGNOSTIC DU RESEAU EXISTANT

Les travaux de réaménagement de la RD2 et RD17 permettront la restructuration du réseau Télécom. Le réseau sera donc organisé de la façon suivante :

- 8Ø80+5Ø45 au niveau de de la RD17
- 6Ø80+4Ø45+2Ø60+2Ø45 au niveau de la RD2

Ce dimensionnement a été étudié pour prendre en compte le futur aménagement de la zone et doit donc être satisfaisant.

Nous n'avons pas d'autres informations sur le nombre de fourreaux au niveau de la voie privé et de la voie d'accès à Jasmins. Nous sommes toujours en attentes des éléments des concessionnaires.

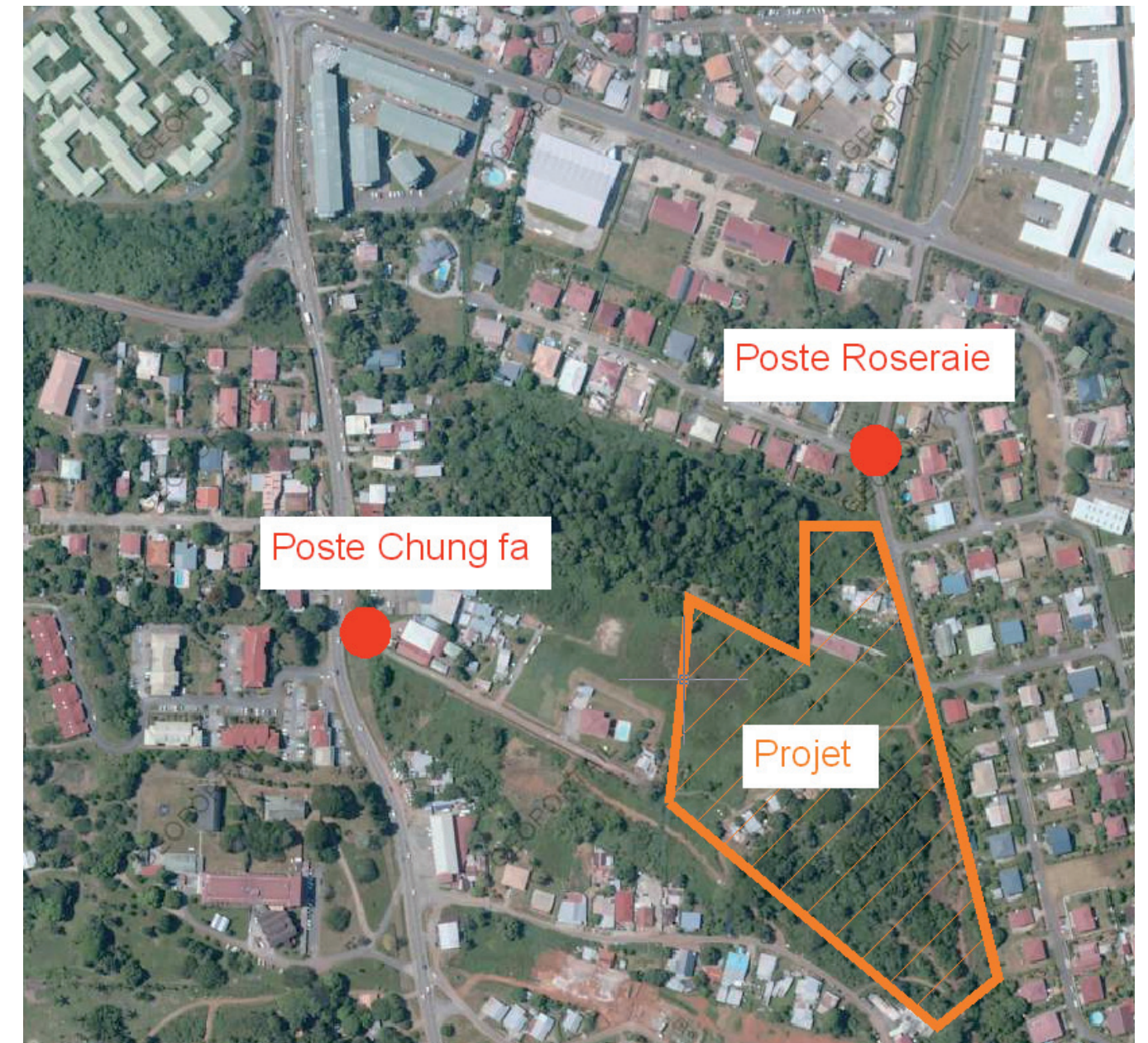


BASSE TENSION

DIAGNOSTIC DU RESEAU EXISTANT

Actuellement, il existe deux postes de transformation à proximités de l'opération :

- Le poste Chung Fa situé sur la route de la madeleine à l'entrée de la voie privé
- Le poste Roseraie situé à l'entrée du lotissement Sainte Thérèse



LES JARDINS DE JASMIN

ETUDES PREALABLES

2. ETUDE D'ESQUISSE URBAINE ET PAYSAGERE

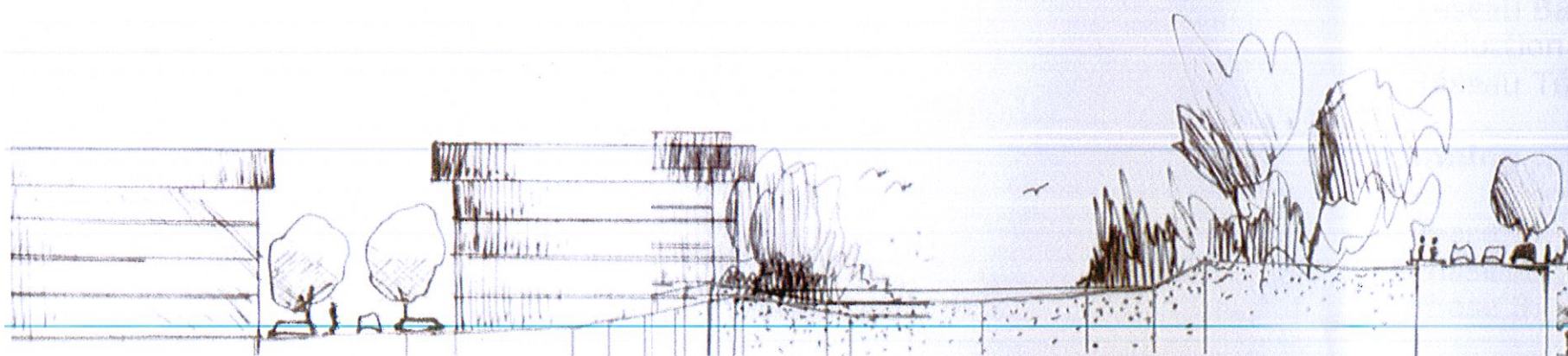
3. FAISABILITE TECHNIQUE

SCENARIO 1



Etablissement Public
d'Aménagement
en Guyane

A. SCENARIO 01



JUIN 2012

ESQ

SYNTHESE

PLAN MASSE NUMÉROS DU TEXTES

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE – CONNEXION AVEC L'EXISTANT

1. L'aménagement du quartier réduit sa vulnérabilité face aux risques naturels par la prise en compte de la topographie, de la géotechnique pour l'implantation des îlots et la limitation des mouvements de terre.
2. L'implantation limite les mouvements de terre, la gestion des déblais-remblais se fait à l'échelle de la parcelle.
3. La gestion de l'eau sur la parcelle prends en compte les risques liés aux quartiers avoisinants, l'imperméabilisation des sols est limitée.
4. Des liens lisibles sont créés avec les quartiers existants (ou futurs), notamment au travers de connexions traitées en espaces publics conviviaux et offrant une diversité d'ambiance et une mixité d'usage.
5. Le respect des éléments de la trame viaire et de l'architecture urbaine locale permet une mise en cohérence du quartier dans le contexte avoisinant.

FORME URBAINE

4. La problématique du SQUAT a été intégré au plan pour permettre un phasage cohérent.
5. Les éléments du patrimoine paysager (affleurements rocheux) sont préservés et intégrés au quartier.
6. L'aménagement du quartier combine une densité urbaine importante offrant une diversité des formes, des ambiances architecturales et des typologies avec une densité végétale forte.
7. Les modes de déplacement cohabitent au sein de l'espace public, en favorisant les modes doux en cœur d'îlot pour accéder aux équipements de proximité.
8. Des lieux publics, de détente et de sociabilité, accessibles à tous, ponctuent les cheminements internes du quartier en valorisant les espaces non bâtis du domaine privé et en favorisant la qualité des séparations entre espaces publics, collectifs et privés.
9. Les équipements de proximité (commerces, activités, culture,...) sont implantés en liaison avec des espaces publics généreux, assurant l'équilibre entre espaces bâtis, espaces libres et espaces plantés.

FAVORISER UN URBANISME BIOCLIMATIQUE ET PAYSAGER

10. L'aménagement favorise la ventilation naturelle et la protection solaire par l'implantation des bâtiments et les formes urbaines, tout en évitant les effets de masques pour faciliter l'installation de systèmes solaires.
11. Le confort des espaces extérieurs est assuré par leur accessibilité, leur sécurisation, l'ombrage et la ventilation, ainsi que par l'implantation d'un mobilier

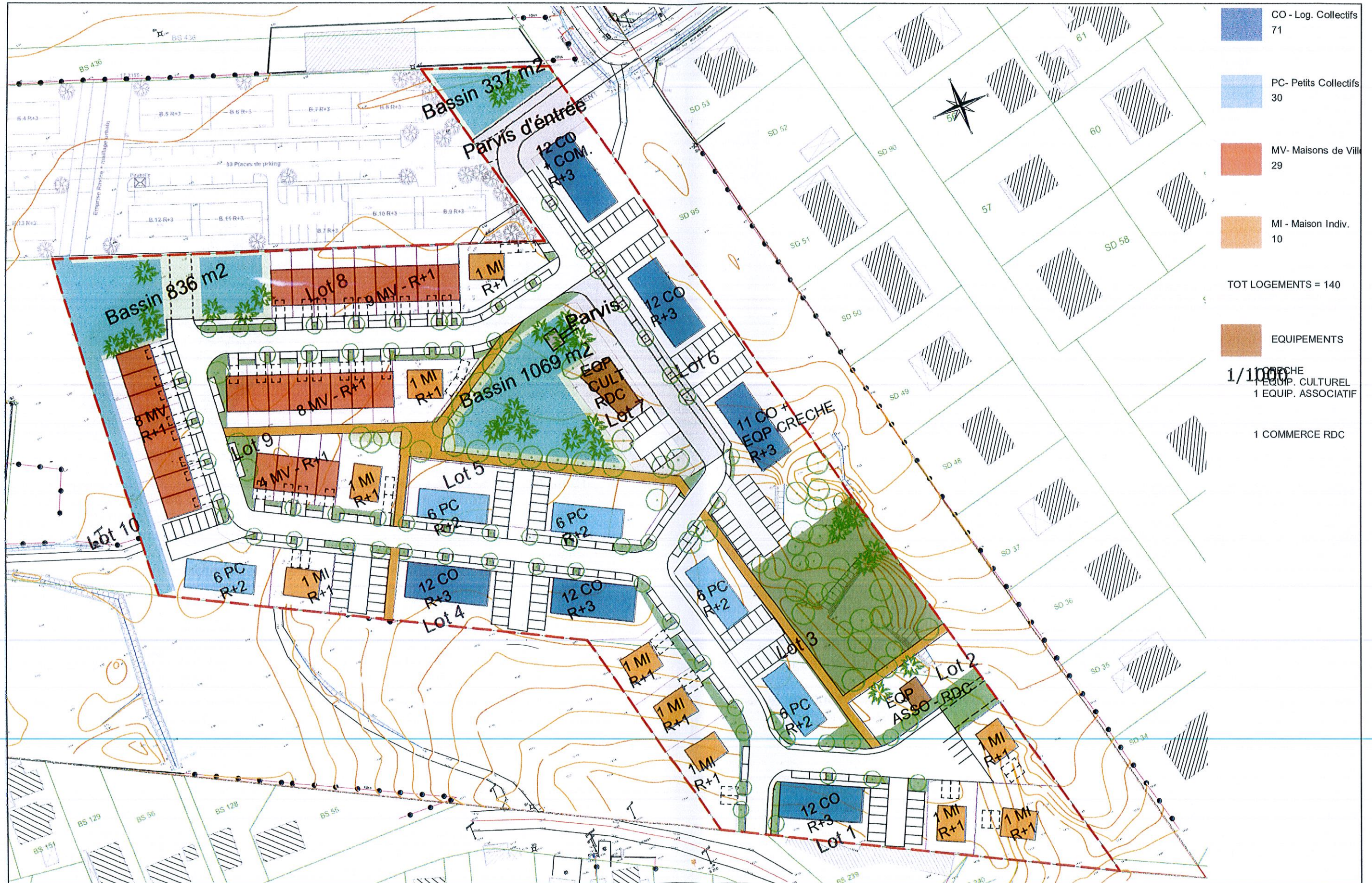


urbain multiple, varié et durable.

12. L'installation de noues et de bassins de rétention paysagères assure la cohérence entre les espaces verts et la gestion de l'eau sur la parcelle.
13. L'eau est mise en scène conjointement au traitement des espaces verts, utilisant des essences locales, adaptées et non allergènes pour concevoir des espaces paysagers multifonctionnels de qualité, confortables et augmentant le potentiel bioclimatique du site.
14. La conception de l'espace public viaire priorise les modes de déplacement doux et la vitesse automobile est limitée. Le stationnement des véhicules est prioritairement organisé en poches vertes.

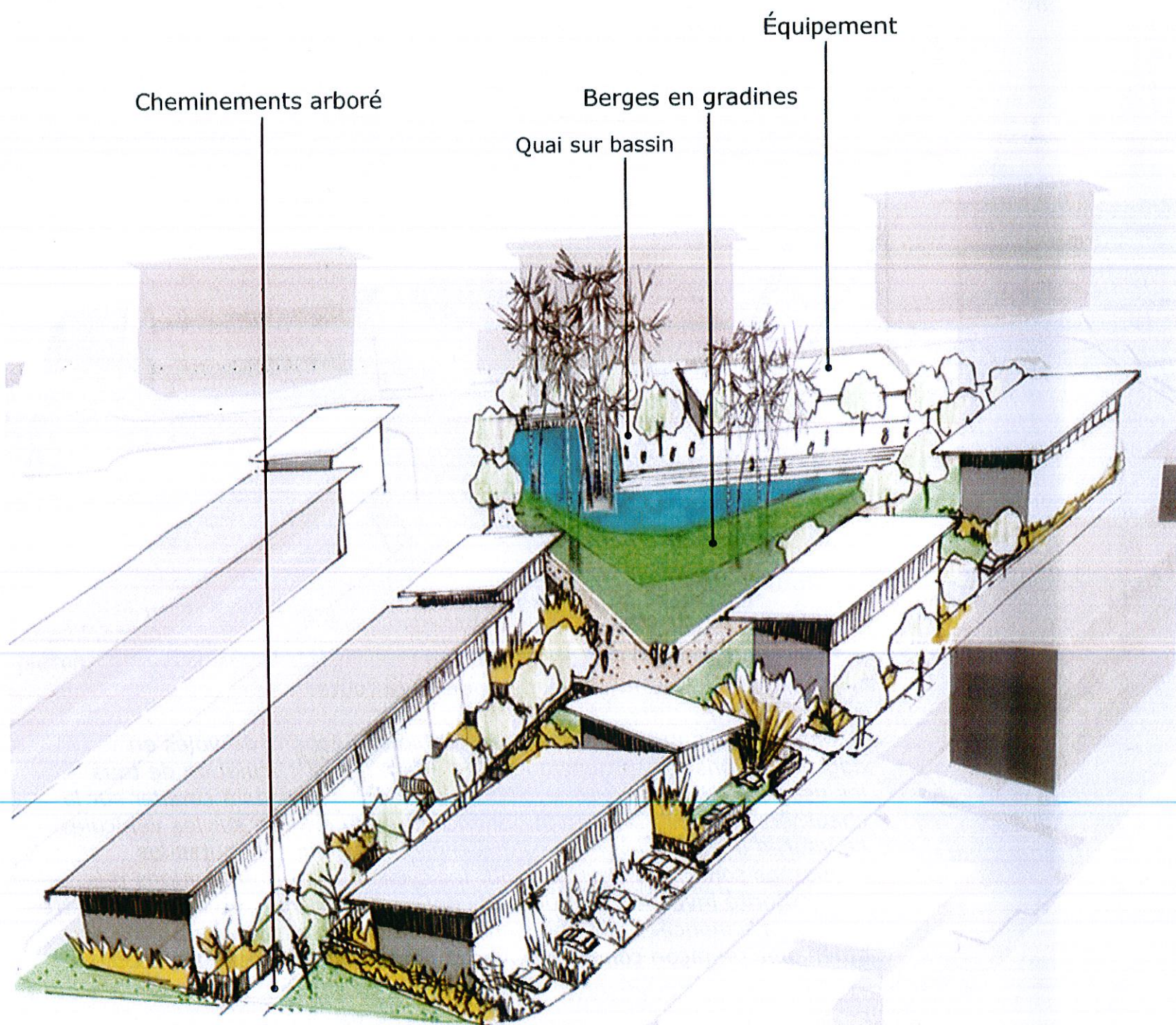
HABITAT – CHANTIER – RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS

15. Le projet favorise des formes d'habitats variées, de typologies complémentaires, confortables et de bonne efficacité énergétique.
16. Les prescriptions favoriseront les démarches de labellisation (ECODOM+), le recours prioritaire à des matériaux sains, recyclés, locaux et à l'éco-construction (bois, BTCS).
17. Une charte « chantier vert » sera intégré au cahier des prescriptions.
18. Une démarche volontariste d'efficacité énergétique sera appliquée aux équipements publics, mais également à l'éclairage public et à l'entretien-gestion des espaces publics.



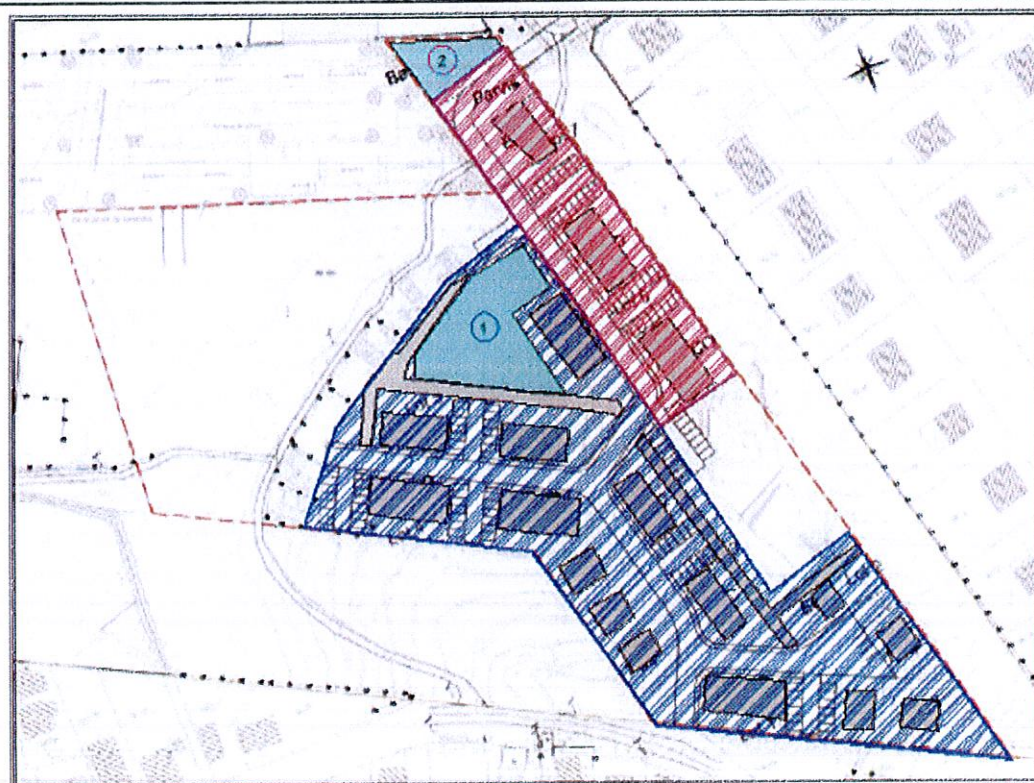
LES ESPACES PUBLICS MAJEURS: le parc inondable

En coeur de quartier, le parc inondable est un espace ouvert destiné aux habitants. Bassin de compensation des eaux pluviales, il est la plupart du temps à sec, et offre des surfaces propices aux activités de plein air. Il est bordé par un large parvis minéral sur lequel s'installe un équipement, créant ainsi une véritable combinaison d'espace public de proximité.





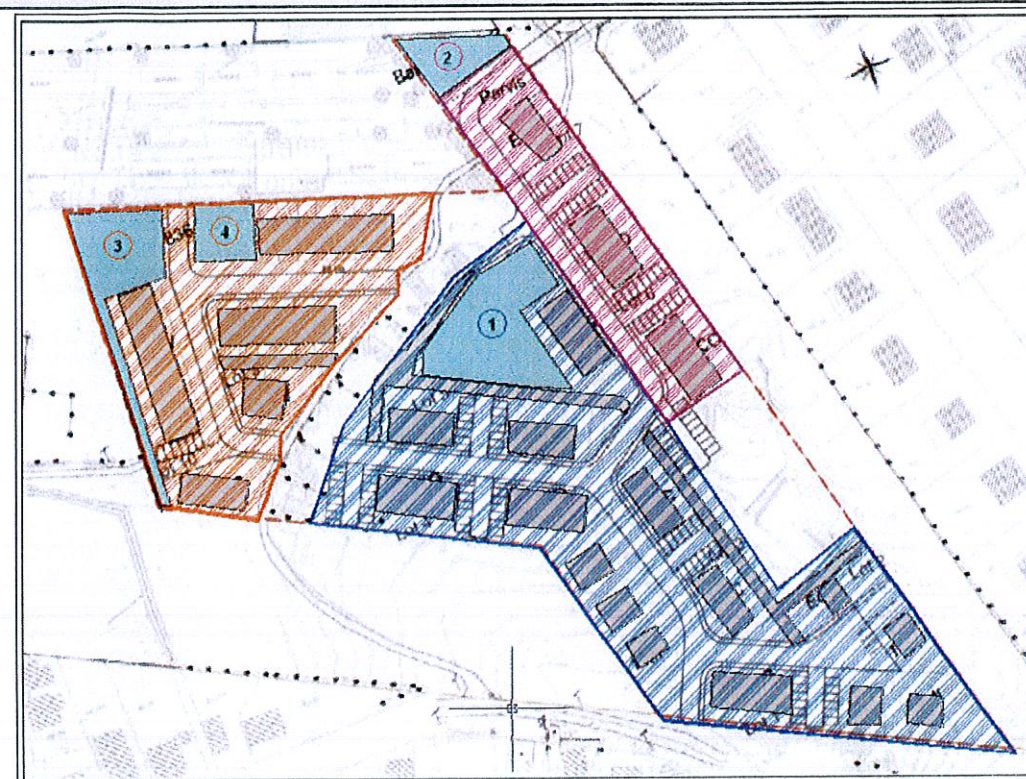
SCENARIO 1 - PHASE 1



▨ ZONE ASSAINIE PAR LE BASSIN N°1
 ▨ ZONE ASSAINIE PAR LE BASSIN N°2

Les eaux pluviales seront captées par des fossés et des canalisations puis acheminées vers des bassins de rétention. Le dimensionnement des bassins n°1 et n°2 sera prévu pour capter l'ensemble des débits générés par l'aménagement de la phase 1. L'exutoire de ces bassins sera le fossé le long de la voie Jasmins.

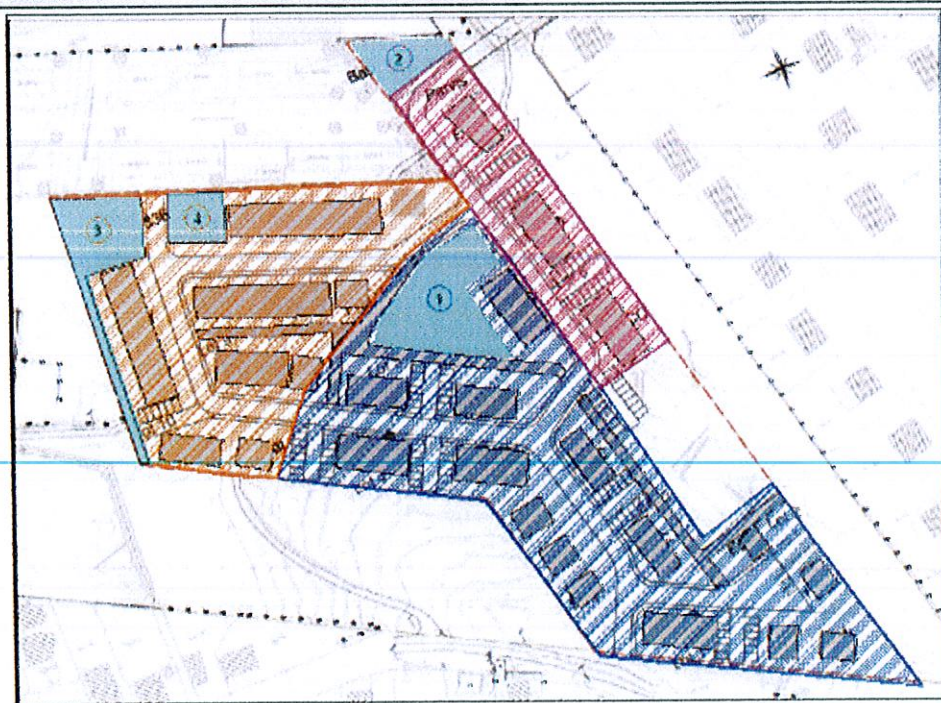
SCENARIO 1 - PHASE 2



▨ ZONE ASSAINIE PAR LES BASSINS N°3 ET 4

Pour pallier à l'imperméabilisation due à la phase 2, 2 bassins de rétention supplémentaires seront créés. Leur dimensionnement sera prévu pour capter les débits générés à la fois par la phase 2 et la phase 3. Leur exutoire sera soit le fossé le long du lotissement Jasmins, soit le fossé demandé par la SEMSAMAR dans le cas d'une mutualisation à l'échelle du quartier.

SCENARIO 1 - PHASE 3



Les fossés et canalisations EP créés en phase 2 seront prolongés pour venir capter les débits engendrés par la phase 3.