

Ecoquartier Georges Othily

par Pierre Bouin / 2019-06-12 22:41:04 / France / 5213 / EN



Extension + rénovation

Adresse : 97354 RÉMIRE-MONTJOLY, France

Densité brute : 19.18 logt/ha

Nombre d'habitants : 4 000 hab

Nombre d'emplois : 2 240 emplois

Année d'engagement du projet : 2009

Année d'achèvement du projet : 2022



76 ha



42 000 000 €

Proposé par :

Epfa
TERritoire
d'AVENIRS
Guyane

Label / Certifications :



CARTE D'IDENTITÉ

L'aménagement de la première phase a été livrée en 2018, les habitations individuelles y sont aujourd'hui en cours de construction. Les travaux d'aménagement d'une seconde phase destinée essentiellement à recevoir des logements collectifs a débuté, suivra une troisième phase avec 2022 comme objectif d'achèvement du projet.

Au carrefour des axes majeurs de l'agglomération, cette opération investit la nature exceptionnelle de son territoire pour se développer tout en la préservant grâce aux savoir-faire innovants et ancestraux guyanais qui intègrent les caractéristiques d'un développement durable. Entre forêt, polders et une ancienne habitation sucrière, l'opération s'affirme dans l'identité de l'habitat guyanais : respect des paysages et des éléments naturels, optimisation des ressources du site pour l'aménagement des réseaux, constructions durables (matériaux durables locaux, architecture bioclimatique, performance énergétique, gestion de l'eau...).

Avec 12 000 m² de commerces et d'activités économique, deux groupes scolaires, un collège, des équipements et infrastructures publics, l'Ecoquartier apportera des réseaux adaptés pour une urbanisation équilibrée et durable favorisant une mixité sociale et générationnelle.

Programme

- Logements
- Bureaux
- Services et commerces
- Equipements publics
- Espaces publics
- Espaces verts

Etat d'avancement du projet

- Phase gestion
- Phase de livraison
- Operationelle

Type de procédure

- Autres

Points remarquables

- Cadre de vie
- Biodiversité
- Energie /Climat

Démarche(s)

- Démarche Eco-Quartier

Label(s)

- Label Eco-Quartier

Fiabilité des données

Auto-déclaration

TERRITOIRE

Type de territoire

Terre française d'Amérique du Sud, la Guyane présente des caractéristiques géographiques et humaines extraordinaires, créant des besoins particuliers.

Avec une surface de 84 000 km², soit 16% du territoire métropolitain, la Guyane est le plus vaste département de France. La majorité des habitants se concentre toutefois sur la frange littorale entre Cayenne et Saint-Laurent du Maroni.

Sa biodiversité forestière, exceptionnelle, couvre 95% du territoire. Ses ressources halieutiques, forestières, minières ou énergétiques de premier plan et bien sûr le centre spatial de Kourou, lui confèrent de nombreux atouts.

A la différence des autres régions françaises dont la population vieillit, la moitié de la population guyanaise a moins de 25 ans. La pression démographique est forte (+2.6% par an selon l'INSEE), due principalement à un taux de natalité exceptionnel. En 2016 la population de Guyane est selon l'INSEE de 268 000 habitants et sa projection à 2040 est de 540 000 habitants.

Zone climatique

[Am] Tropical mousson

CHIFFRES CLÉS

Surface de plancher de bureaux

Surface de plancher de bureaux : 11 000 m²

Surface de plancher commerces

Surface de plancher commerces : 9 000 m²

Surface de plancher équipements publics

Surface de plancher équipements publics : 38 900 m²

Surface de plancher de logements

Surface de plancher de logements : 122 000 m²

Nombre de logements

Nombre de logements : 1 458

Nombre de logements sociaux

Nombre de logements sociaux : 741

GOUVERNANCE

Porteur de projet

Nom : EPFA Guyane

Type : Autre

Description générale :

Maîtrise d'ouvrage du projet (structure juridique) EPFA Guyane - Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane L'EPFA Guyane est une personne morale de droit public disposant d'une autonomie administrative et financière lui conférant la capacité et la souplesse d'action d'opérateurs privés pour mener des missions d'intérêt général. Il intervient dans les domaines de l'action foncière, l'aménagement urbain durable, le développement économique durable et le développement agricole du territoire. L'EPAG a été associé en partie amont du projet, dès la phase de diagnostic et d'objectivation des besoins. Ce travail s'est poursuivi par la réalisation conjointe du cahier des charges qui fixe les engagements, enjeux et objectifs du projet d'écoquartier. Il s'agit du document cadre sur lequel s'appuie le lancement d'un concours pour la sélection d'une équipe bureaux d'étude/maîtres d'oeuvre qui nous accompagne jusqu'à présent dans la définition et dans la programmation du projet.

Pilotage projet

Description :

A chaque Comité de Pilotage, la ville et l'EPAG invitent les principaux partenaires du projet, à savoir :

- o La DEAL
- o Le Conseil Régional
- o Le Conseil Général
- o La CACL
- o La Caisse des dépôts
- o Le Conservatoire du Littoral
- o La CCIG
- o L'équipe de maîtrise d'œuvre

Intervenants du projet

Atelier Marniquet (Paris) et Yves le Tirant (Guyane)

Fonction : MOE

Architecte : Atelier Marniquet (Paris) et Yves le Tirant (Guyane), Deux agences d'architecture sont associées pour la programmation de l'écoquartier : Yves Le Tirant, architecte DPLG, responsable d'agence locale . Vincent Marniquet, architecte urbaniste, directeur de l'agence Atelier Marniquet : Lauréates du concours, les deux agences accompagnent la commune jusqu'à ce jour dans la définition et la programmation de l'écoquartier . Paysagiste : Composante urbaine, paysagiste, hydraulicien : Lauréat du concours, la structure accompagne la commune jusqu'à ce jour dans la définition et la programmation de l'écoquartier . Bureaux d'Études techniques ou spécialisés en développement durable : Agir Environnement et Biotope MDTs et Alter : Economiste et ingénierie environnementale : Lauréat du concours, les deux structures accompagnent la commune jusqu'à ce jour dans la définition et la programmation de l'écoquartier *Autres : DRAC, Michel COLARDELLE, directeur

SOLUTIONS

Concertation

Description :

Personnes consultées au sujet de l'opération :

Elus : Concertation des élus à plusieurs échelles :

- communale (réunions de travail, réunions d'information, conseil municipal)
- intercommunale (CACL)
- régionale (représentants régionaux liés aux compétences aménagement, développement durable, équipements, développement économique, développement social...)

Habitants : comités de quartiers projetés, ateliers participatifs et thématiques organisés (selon thématiques, avec des associations) et projetés, réunions d'information ouvertes au public, informations via le site internet de la mairie.

Experts : Bureaux d'études experts en étude d'impact, hydraulique, gestion énergétique, systèmes d'assainissement...

Administrations :

- CACL
- DREAL
- Région
- Département
- DAAF
- DRAC
- DJSCS (jeunesse, sport, cohésion sociale)
- Conservatoire du Littoral
- ONF
- DSDS

Association :

- association locale de promotion de la qualité urbaine et architecturale durable (AQUAA, maison de l'architecture de Guyane)
- association de préservation de la faune et de la flore et de sensibilisation à l'écologie et à l'éco citoyeneté (Gepog, KWATA, GRAINE de Guyane...)
- associations sportives associations culturelles (musée des cultures guyanaises)

- Gouvernance projet urbain
- Participation citoyenne

CADRE DE VIE

Cadre de vie / densité

Le mode de croissance urbaine en Guyane s'est jusqu'il y a peu caractérisé majoritairement par des projets répondant prioritairement aux besoins en logement au regard d'une forte croissance démographique, selon des logiques d'opportunité foncière (coup par coup) et sans vision globale et anticipatrice des enjeux de développement durable. Sur un territoire guyanais très contraint physiquement par les questions hydrauliques, ce mode de « développement » a produit une dissémination et étalement des zones d'habitats sous forme de lotissements souvent enclavés et dissociés les uns des autres (absence de maillage urbain autre que la desserte). Ce mode de développement par opportunité foncière se combine à un rejet du mode de vie urbain (très faible attractivité des villes constituées souvent synonyme de nuisances et d'insécurité) et avec une culture très forte de l'habitat individuel associé à un rapport à la terre. A ces processus dominant aujourd'hui vient s'ajouter celui de l'urbanisation spontanée qui est une des caractéristiques et problématiques fortes de la Guyane dans son développement. Par ailleurs, la très forte croissance démographique nécessite une anticipation des besoins sur un territoire somme toute limité en urbanisation compte tenu des contraintes physiques. Les perspectives attendues montrent la nécessité d'engager des modes de développement en priorisant le renouvellement urbain et des extensions urbaines maîtrisées, ce qui ne peut être fait qu'avec une politique foncière publique forte, et par des premières conventions de portage foncier entre les collectivités et l'EPAG. C'est dans ce contexte qu'est née la nécessité d'engager des projets de développement urbain durable, basé sur des objectifs de moindre consommation d'espace, de compacité urbaine, de renouvellement urbain, dans une vision anticipatrice, dans des programmations allant au-delà de la simple réponse au besoin en logement en intégrant par exemple la question du développement économique qui est un enjeu majeur pour la Guyane.

NOTION 1 : ÉCONOMIE D'ESPACE / RENOUVELLEMENT URBAIN

Les enjeux de développements sont liés à la croissance très importante de la population guyanaise depuis plus de vingt ans. Tous les types d'espaces, urbains et agricoles, doivent être créés en nombre pour satisfaire les besoins de la population. La politique de maîtrise foncière, en anticipation des besoins de développement futurs, est relativement récente. C'est depuis une dizaine d'années seulement que les différentes collectivités ont pris progressivement conscience de la nécessité d'aménager leur territoire et de la vaste ampleur de la tâche. Hors la mise en place de droits de préemption urbain, peu utilisés dans les faits, la première grande intervention est la création de ZAD en 2007 sur les territoires à développer inscrits au SCOT de la communauté d'agglomération du centre littoral. L'EPAG, depuis sa création, a constitué 8500 hectares de réserves foncières à son profit ou retransférées dans les conventions de portage foncier que l'établissement conclut avec les collectivités depuis un peu plus de deux ans. Le travail mené dans le cadre de l'établissement des conventions de portage foncier permet d'accompagner les collectivités dans la déclinaison opérationnelle de ses projets politiques.

La maîtrise foncière contribue pleinement à la réussite du projet. Afin de concrétiser rapidement une phase d'aménagement du projet urbain conçu en phase de conception urbaine, il a été envisagé de limiter la ZAC EcoQuartier à un secteur composé à 80% de terrains publics, dont la moitié appartient à l'État. Le

périmètre retenu pour la ZAC est situé au cœur du projet urbain, à l'intersection des RD 23 et 24 reliant les communes de Cayenne, Rémire-Montjoly et Matoury. Cette situation stratégique en fait le véritable point d'articulation du projet urbain. Sa réalisation permettra de créer le dynamisme nécessaire à la réalisation des autres EcoQuartier du projet urbain. Le phasage opérationnel de la ZAC a permis de faire ressortir la réalisation d'une première tranche de travaux sur des terrains exclusivement publics.

NOTION 2 : OPTIMISATION DE L'ESPACE / DENSITÉ

L'enjeu d'une optimisation et valorisation de l'espace a été central dans la conception générale du projet, et ce à plusieurs échelles de conception : A l'échelle territoriale, installer une limite claire de l'urbanisation, vis-à-vis d'espace de grande valeur paysagère et environnementale.

A l'échelle du quartier proprement dit :

- Dans le choix de tracé des espaces publics en tenant compte de la topographie (courbe de niveau) afin d'optimiser les emprises foncières à desservir et à construire
- Dans le choix du mode de gestion des eaux pluviales dans les espaces publics afin de réduire les contraintes à l'échelle parcellaire et conséquemment de favoriser une plus forte densité et une meilleure organisation du bâti à la parcelle. La gestion dans l'espace public de l'eau pluviale permet en outre de garantir le meilleur fonctionnement et la pérennité de sa gestion dans un contexte climatique guyanais fortement contraint.

A l'échelle du tissu urbain bâti :

- Au travers de préconisations fortes concernant la gestion du stationnement sous bâtiment, également afin d'optimiser la constructibilité des emprises foncières.
- Au travers de choix typologique d'habitat en privilégiant l'intermédiaire et le collectif.
- Au travers d'un découpage foncier en bonne adéquation avec ces choix typologiques. La combinatoire de ces orientations de projet à plusieurs échelles a permis d'aboutir à la construction d'un quartier dont la densité est notamment supérieure à celle pratiquée tendanciellement, tout en préservant une identité paysagère forte dans le tissu bâti.

Densité nette

19.18

Culture et patrimoine

Un des grands principes du projet urbain a été de conserver et de mettre en valeur tous les éléments déjà existants sur le site, entre autre des éléments de valeur patrimoniale, que ce patrimoine soit naturel ou historique :

- La mise en valeur de l'habitation Vidal, situé hors périmètre de ZAC mais dont le chemin d'accès part du quartier : Cette mise en valeur du début du chemin sera prolongé par un projet de sentier d'interprétation et de la restauration des ruines Vidal par le Conseil Général.
- la mise en valeur du Canal Nord Sud et des espaces naturels qui l'accompagnent (le Parc canal)
- la mise en valeur du relief, dans un projet respectant au maximum la topographie existante la mise en valeur des grands paysages avec l'installation d'une limite claire de l'urbanisation
- la mise en valeur des espèces protégées (ananas)
- la conservation d'un maximum de zone boisée du fait d'un projet urbain compact et dense.

L'EcoQuartier n'a pas été pensé comme un morceau de ville générique selon le modèle métropolitain, mais s'est attaché, dès ses principes initiaux, à mettre en valeur tout ce qui peut fonder la ville guyanaise de demain et dans une spécificité identitaire propre à cette culture, à ce climat.

Pour répondre concrètement à ces principes et au-delà des intentions premières, le projet a intégré :

- L'usage de matériaux locaux, autant dans l'espace public que dans l'architecture, en particulier le bois et la latérite, avec un objectif économique de renforcement des filières locales de production avant même la question esthétique.
- L'intégration de la gestion de l'eau pluviale dans les espaces publics, gestion déterminante de la conception d'ensemble du projet.
- Le maintien des sujets remarquables et préservation des espaces végétales patrimoniales élément identitaire de la vie locale
- Le développement d'une architecture adaptée au climat local.

Mixité sociale

Un des principes majeur du projet dans sa programmation vise une diversité de l'offre d'habitat compte tenu de la très forte diversité de population autant en mode de vie qu'en moyen financier. Cette diversité est rendu possible par un travail spécifique sur le découpage foncier du projet, de l'îlot à la parcelle. Cette diversité est à considérer en effet sur l'ensemble du périmètre du projet et jusqu'à l'îlot voire la parcelle : le projet a été fondé sur un tissu rendant autonome (et donc évolutif, et donc durable) chaque entité foncière. Ce principe de découpage classique, contrairement au macro lots, permet de proposer une forte diversité d'habitat à l'îlot, que ce soit en typologie architecturale que pour répondre à la mixité sociale ; selon la règle des 3 tiers (locatifs social, accession aidée et marché libre). Si la mixité sociale est à l'échelle de la parcelle très difficile à mettre en œuvre, la diversité typologique a été autant que possible proposé (maisons de ville, intermédiaire et petit collectif au sein d'une même parcelle).

De part sa situation stratégique, au carrefour des communes de Cayenne, Matoury et Rémire-Montjoly, l'EcoQuartier se situe à proximité de plusieurs bassins d'emploi et de vie justifiant son attractivité. L'offre de commerces et activités internes au quartier permettra aussi aux habitants de bénéficier de ces services sans utiliser systématiquement leur véhicule.

Une étude comparative des prix du foncier et de l'immobilier a permis à l'EPAG de vérifier la valeur de ses charges foncières. L'offre diversifiée de logements doit permettre à tous les ménages de pouvoir trouver un habitat adapté à sa trajectoire résidentielle. Un effort particulier a été apporté dans la commercialisation des terrains libres de construction (60 lots), cédés directement par l'EPAG aux particuliers, afin de lisser leur prix pour les rendre accessibles au plus grand nombre. La moitié de ces terrains seront cédés à des primo-accédants. Cette mesure complète une offre de logements dont les formes urbaines et leurs modes de financement doivent permettre à tout un chacun de pouvoir prolonger son parcours résidentiel dans un quartier proche de toute commodité.

Inclusion sociale et sécurité

La conception du projet a dû concilier des principes environnementaux tels que l'équilibre des déblais et des remblais et la ville des courtes distances, tout en essayant d'apporter des réponses à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Pour cela quand les chaînes de déplacement ne permettent pas d'assurer des déplacements dans le respect des normes d'accessibilité, l'offre en matière de stationnement PMR ou la desserte de transport en commun assureront l'accès aux activités et services de proximité.

L'intégration dans le projet d'espace public de lieux de rencontres et d'échanges comme les jardins et placettes, vise à favoriser les dynamiques collectives. Par ailleurs, la présence de terrains de football au sein de l'EcoQuartier favorisera peut être des associations sportives spécifiques au quartier.

Les espaces publics de l'EcoQuartier de Rémire-Montjoly ont été conçus de manière à être facilement appropriable par ses futurs habitants. Leur structuration suivant le principe une fonction égale un matériau égal une couleur facilite leur lisibilité par l'utilisateur et le gestionnaire. Les places, lieux d'animation du quartier, seront tenues par un cadre bâti dont les façades seront tournées vers l'espace public. Les déplacements doux seront éclairés et abrités distinctement des voies carrossables.

Qualité de l'air ambiant et santé

L'opération d'EcoQuartier a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau qui ont permis d'établir l'état sanitaire du site, les nuisances identifiées ainsi que les réductions des impact envisagés. Un travail itératif entre le bureau d'études, ayant réalisés l'étude d'impact et le dossier loi sur l'eau, et l'équipe de maîtrise d'œuvre a permis d'intégrer très en amont les mesures prévues pour réduire ou compenser les nuisances. Ainsi, la déforestation et le terrassement seront limités au strict nécessaire et valorisés au niveau du réemploi des matériaux latéritiques et de la réutilisation des déchets verts. Les arbres remarquables et deux vastes zones boisées seront conservés dans le plan masse de référence. L'imperméabilisation des sols sera compensé par un système hydraulique de noues et de bassins tampons pour assainir la zone.

La circulation automobile sera fluidifiée par la connexion de la rue du lycée avec la route départementale 24. Les lycéens pourront rejoindre l'établissement à pieds en empruntant un mail ombragé, sécurisé et éclairé.

DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Développement local

Dans un premier temps, il est à rappeler la situation géographique particulièrement stratégique qu'occupe l'EcoQuartier. Ainsi, le futur quartier se situe au croisement entre la route reliant l'aéroport à l'agglomération de Remire-Montjoly ; la seule et unique route menant au seul port industriel de la région Guyane et la zone est la première zone d'activité de Guyane. Ainsi, l'offre de logements placés à côté d'un tel bassin d'emplois semble particulièrement pertinent.

Ensuite, l'EcoQuartier compte soutenir le dynamisme économique local à travers 3 axes d'action :

- L'EcoQuartier, un projet structurant pour l'économie de la construction en Guyane. Le secteur de la construction est le troisième employeur en Guyane (après la fonction publique et les commerces) avec plus de 13% des établissements en Guyane. Ainsi, alors qu'il est estimé que lesancements d'appels d'offre sur le secteur BTP en 2009 représentait 430 millions d'euros, le projet d'EcoQuartier induirait une commande de 40M€ de travaux publics répartis sur 10ans et pas moins de 180 M€ de construction de logements. Il ne fait nul doute qu'un tel volume de commande ait un impact significatif sur le secteur privé guyanais.
- L'EcoQuartier, promoteur des filières locales. Un EcoQuartier étant un projet d'aménagement visant à intégrer des objectifs de développement durable et à réduire son empreinte écologique, il s'agit de limiter les consommations énergétiques et celles des matières premières, d'utiliser les ressources locales, des matériaux sains, naturels ou recyclés. Suivant les résultats de l'analyse du maître d'œuvre et le soutien de différents corps consulaires (notamment la CCI) le futur quartier mettra en valeur les filières locales : bois, matériaux latéritiques. Alors que le marché de la construction est dynamique, les ressources locales sont peu mises en valeur, le projet d'Ecoquartier a pour ambition de promouvoir l'utilisation accrue de matériaux locaux, autant dans l'espace public que dans l'architecture, en particulier le bois et la latérite. Cette initiative n'aura pas qu'un impact économique de soutien de filière mais permettra également une promotion des productions locales et par la même améliorera la visibilité de ces secteurs d'activités (marketing territorial).
- L'EcoQuartier, un projet soutenant le marché de l'immobilier d'entreprise. Alors que le marché guyanais est marqué par une pénurie d'immobilier d'entreprise de qualité, l'EcoQuartier propose pas moins de 20 000 m² de commerces, activités, services avec notamment une zone d'activité à l'entrée du quartier, et cela dans une zone stratégique pour le développement du secteur privé.

Mixité fonctionnelle

L'EcoQuartier s'est fondé sur un principe de programmation urbaine (par contraste avec un développement résidentiel répondant uniquement aux besoins en logements) intégrant le plus large panel possible de programme d'équipements publics et privés, de services et commerces nécessaire à la vie d'un quartier d'habitat et d'activités:

Au-delà des 3 groupes scolaires répondant aux besoins du quartier et des quartiers voisins, le projet intègre :

- Des RDC commerciaux (commerces de proximité) ou à destination d'activités économiques et de services
- 2 'piles urbaines', édifices localisés stratégiquement (lieu d'intensité) et pouvant regrouper des équipements à vocations sociales et culturelles (salle associative, salle de concert/répétition, ...)
- Des équipements sportifs existants et valorisés dans le projet (base avancée, portée local et nationale)
- Un lycée existant valorisé dans le projet
- De l'activité à vocation touristique (hôtellerie) lié à l'histoire du lieu, et des activités et en lien avec le port de Degrad des Cannes (échelle régionale)

Le développement urbain 'au fil de l'eau' observé en Guyane s'est jusqu'il y a peu trop souvent à une réponse aux besoins en logement relativement à la croissance démographique. La démarche de programmation urbaine de l'EcoQuartier introduit des fonctions urbaines manquantes aux quartiers d'habitat voisin, et constituera une nouvelle centralité de la ville au travers de ces équipements.

% de surface de bureaux

% de surface de commerces

Economie circulaire

- L'EcoQuartier, un quartier social De manière à soutenir l'économie Sociale et Solidaire (ESS) l'EPAG a décidé d'imposer des mesures d'insertion dans le Dossier de Consultation des Entreprises pour les travaux relatif à l'EcoQuartier. De plus, le quartier prévoit l'implantation de projets à caractère social, tel que l'implantation d'un bar associatif en phase 3...
- L'EcoQuartier, un quartier durable Les efforts de l'EcoQuartier pour soutenir les filières locales ayant un caractère « durable » ont été et resteront importants. Ainsi, tel que précisé dans la notion 1, le projet de l'EcoQuartier désire soutenir les filières locales, notamment la production de matériaux locaux dans les processus de construction. En plus de l'imposition d'utilisation de bois dans les logements, l'EPAG désire valoriser les matériaux du site pour réactiver la filière de production de briques latéritiques. De plus, le caractère structurant et exemplaire de l'EcoQuartier a induit le soutien actif du développement de la filière biomasse (industrie en cours de structuration), sur les projets de défriches urbaine. Ainsi, la réalisation du quartier devrait accompagner d'une valorisation de la des déchets verts grâce à la filière biomasse (sachant que l'énergie représente un enjeu majeur pour la Guyane qui connaît une forte croissance démographique et un prix de vente de l'électricité deux fois plus élevé que le coût de revient).

Enfin, il n'est pas impossible que, à terme, le projet de ZAC soit accompagné d'une réactivation des polders pour une agriculture de proximité

MOBILITE

Strategie mobilité

L'ensemble des voies primaires de l'EcoQuartier sera maillé avec le réseau de transport en commun. Sept arrêts de bus jalonnent le quartier et seront situés à moins de 150 m des logements. Ces arrêts de bus seront accessibles aux personnes à mobilité réduite. Un projet porté par la CACL reliera l'EcoQuartier à la ville centre par le biais d'un Transport en Commun en Site Propre. Celui-ci devrait voir le jour avant la fin de la réalisation de la ZAC. Il favorisera la multi-modalité. Bien qu'à l'origine du projet, il n'existait ni ligne de transport urbain ni projet de desserte sur Rémire-Montjoly, l'enjeu de rendre la ville compacte et accessible a poussé les concepteurs à intégrer des arrêts de bus en nombre suffisant pour desservir l'ensemble du périmètre du quartier. Ne disposant pas d'interlocuteurs saisi de la question, il fut décidé de ne pas prévoir d'emprises dédiées à un TCSP pour des raisons financières. Toutefois depuis la prise de compétence transport du fait du passage en communauté d'agglomération, la CACL a développé un projet de deux lignes de bus à haut niveau de service cohérent avec les projets d'aménagement du territoire actuels et à venir. Ainsi l'écoquartier, bien que ne disposant pas d'infrastructure de Transport en Commun en site propre, se trouve à proximité direct avec un des pôles d'échange multimodal qui sera créé en phase 3 du projet de BHNS en lien direct avec le rond-point d'entrée au quartier.

Les modes doux sont privilégiés, avec la réalisation d'une large emprise de déplacement des cycles et des piétons sur l'artère principale du quartier, séparée de la chaussée par un espace paysager de qualité. Les voies secondaires, ne supportant pas un trafic de transit, sont quant à elles réalisées sous la forme de voies partagées dont l'aménagement favorise la cohabitation des modes doux avec les circulations de véhicules, en réduisant les gabarits et en favorisant le sentiment d'insécurité du conducteur. L'espace public a la vocation d'inverser le rapport de force entre l'usager de mode doux et l'automobiliste, créant de ce fait des conditions de sécurité par une attention accrue et une vitesse réduite.

L'aménagement du quartier favorise les déplacements en modes actifs (piétons, vélos, patinettes...) au sein du quartier et vers les quartiers adjacents. En effet l'accent a été mis sur le développement des pratiques douces et le confort d'usage à l'échelle du quartier dans un contexte général où la voiture reste dominante et 'occupe majoritairement l'espace' avec peu d'espaces dédiés aux modes doux.

- Une large place pour les liaisons douces dans le maillage d'espace public projeté
- Un soin particulier apporté au confort d'usages des espaces publics : **"marcher à l'ombre les pieds au sec"**.

La mise en œuvre de ce maillage dédié aux déplacements doux pourrait être prolongé/continué dans les quartiers voisins sous réserve de franchissement sécurisé au niveau de la RD 23 (mise en place de carrefour à feu) et d'un traitement urbain de ces axes à minima au droit de ces croisées des chemins. Une liaison douce accompagnant le canal Nord Sud, axe fondateur et structurant du projet global (concours) pourrait ultérieurement être mise en œuvre. Cet aménagement installerait plus fortement le quartier dans sa relation à la ville.

De plus, l'offre en transports collectifs, les services à la mobilité et les dispositifs d'information favorisent un usage alternatif à la voiture individuelle par différents moyens (tracés, cadencement, amplitude horaire, correspondances, inter modalité, temps d'attente...)

- Désenclavement de la rue du Lycée sur la Matourienne + rue des Coteaux pour un parcours TC au travers du quartier
- 7 stations prévues positionnées au niveau des équipements scolaires et espaces de centralités des quartiers
- Pas de logements à plus de 150 m d'un TC
- Arrêt TCSP à proximité
- Information sur les localisations des services au sein de l'écoquartier dans le cadre du livret d'accueil.

Le projet d'écoquartier permet de créer un parcours de voie primaire liant le quartier à une voie primaire de déplacement vers une commune limitrophe et les autres quartiers de la ville de Rémire-montjoly, promouvant de ce fait le désenclavement du secteur et leur offrant la capacité d'être desservis par les bus. Le parcours de transports en commun emprunterait ainsi la rue du Lycée et la rue des coteaux pour pouvoir lier le quartier du bourg de Rémire. Au sein du quartier 7 stations de bus sont prévues, positionnées au niveau des équipements scolaires et des espaces de centralité des quartiers. Ainsi les attracteurs principaux de déplacement sont irrigués directement par le transport collectif. Ainsi l'ensemble des logements est placé à une distance inférieure à 150 mètres d'un arrêt de bus. Le positionnement de ces stations permet aussi de rendre accessible le quartier par les PMR. En effet le respect du relief par l'aménagement a pour conséquence de ne pas disposer des pentes réglementaires pour l'accessibilité des PMR. L'écoquartier a été conçu de sorte à aménager des zones distinctes et significatives en respect des réglementations d'accessibilité en vigueur et de les rendre accessibles entre elles par le réseau de transports en commun. Tous les logements disposent d'une station de bus accessible aux PMR. Un des pôles d'échanges des lignes de bus à haut niveau de service devrait se situer à proximité du quartier, en lien direct avec le rond-point Adélaïde Tablon, une des portes d'entrée du quartier.

Strategie ville numérique

L'EPAG s'est rapproché de l'opérateur titulaire d'une délégation de service public pour le déploiement de la dorsale en fibre optique reliant le Suriname au Brésil. Une partie de cette dorsale étant déjà posée sur l'île de Cayenne, l'EPAG se raccordera sur ce réseau primaire en vue de desservir tout l'EcoQuartier en fibre. L'EcoQuartier sera en capacité de recevoir à la fois le réseau cuivré et en fibre optique en FttH pour les logements et les bureaux, commerces, deux boîtes de branchement étant prévues pour tous les lots cessibles. Des réservations spécifiques seront également prévues pour le réseau de vidéosurveillance.

De plus, un équipement à vocation culturelle est programmé en phase 1 de l'EcoQuartier. Celui-ci vise notamment à favoriser le libre accès à internet en haut voire très haut débit.

Gestion de l'eau

La problématique de l'AEP en Guyane est un enjeu majeur. La sensibilisation à l'importance de la protection de cette ressource est portée par la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL).

Par ailleurs, les conditions climatiques et géologiques de la Guyane sont spécifiques et ne permettent pas d'infiltration. Le transport des eaux pluviales est prévu par noues ce qui permet un abattement des pollutions hydrocarbures et matières en suspension, ainsi qu'un ralentissement de l'écoulement. Un réseau collectif de collecte des eaux usées a été prévu du fait de la densité souhaitée du quartier.

Les noues, chemin de l'eau, sont des dispositifs qualifiants des espaces publics du quartier. Aucune rétention à la parcelle n'a été prévue vu les conditions climatiques propres à la Guyane. La rétention des eaux est prévue dans des espaces publics valorisés en espaces verts ouverts à tous. Leurs temps de vidange ont été calculés de manière à limiter la nidification des moustiques.

Gestion des sols

Dans le concours de 2009, le parti pris a été de préserver les 80% de l'espace naturel de grande qualité environnementale (crique fouillée notamment). Ce parti pris a fondé une limite du développement urbain, et a permis de préserver un milieu naturel participant à la gestion des eaux pluviales du secteur. Par ailleurs, le projet prévoit le traitement de la pollution et la réduction des vitesses de ruissellement par des noues et la valorisation de la forêt inondable en bassin de rétention.

Gestion des déchets

Les bonnes pratiques de tri et de collecte présentées dans la charte de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL) ont été prises en compte pour le développement des infrastructures de collecte dans les espaces publics.

L'implantation altimétrique du projet a été guidée par l'objectif d'équilibre des déblais et remblais à l'échelle du projet. Par ailleurs, le projet prévoit l'utilisation des matériaux extraits du site dans les revêtements béton des trottoirs. Enfin, l'ensemble des déchets de déforestation seront valorisés en production d'énergie et en bois d'œuvre.

L'ensemble des déchets de déforestation non valorisables en bois d'œuvre seront valorisés en production d'énergie (centrale biomasse).

Les bonnes pratiques de tri et de collecte présentées dans la charte de la CACL ont été prises en compte pour le développement des infrastructures de collecte dans les espaces publics.

Biodiversité et milieux naturels

Un inventaire faune flore a été réalisé dans le cadre de la demande d'autorisation du quartier au titre de la loi sur l'eau. Les espèces protégées susceptibles d'être impactées par le projet ont été sauvegardées par transplantation dans des zones naturelles. Au stade du concours préalable à la création de la ZAC en 2009, le parti pris du projet a été de préserver le biotope remarquable de la crique fouillée. Enfin, la gestion des eaux pluviales par les noues permet le développement d'un biotope spécifique au quartier.

La gestion à ciel ouvert des eaux pluviales par des noues constitue la trame bleue et verte du projet. Par ailleurs, le maintien des espaces verts de la crique fouillée et d'un parc associé constitue des espaces de grande qualité environnementale intégrés au développement urbain du quartier.

Le développement de la trame bleue et verte dans les espaces publics associée à des espaces résidentiels de pleine terre permettront le maintien et le développement de la biodiversité dans le projet.

Le dé-forestage et le renforcement des lisières au fur et à mesure du développement du projet permettent le maintien et le renouvellement d'un espace naturel favorable au développement d'un biotope équilibré. D'autre part, le maître d'ouvrage a prévu de faire assurer un suivi des enjeux écologiques du site en phase travaux par un bureau d'études spécialisé.

Le concepteur a prévu dans les espaces verts des espèces couvre sol ne nécessitant pas de tontes régulières. Par ailleurs, le choix des essences pour le traitement paysager s'est porté sur des espèces ne nécessitant pas de traitements chimiques réguliers, ni d'arrosage après enracinement.

Adaptation climat, préservation es ressources, émissions GES

Des prescriptions et choix architecturaux visant le confort climatique des logements ont été intégrés dans les cahiers de préconisation des lots.

Il est envisageable, en complément des actions de droit commun lancées sur le territoire visant à la protection des milieux et à la maîtrise de l'énergie, en sus des prescriptions explicatives prévues dans le livret d'accueil, de mener des actions de sensibilisation des premiers habitants et de la population de l'île de Cayenne à propos des modes de vie en logement bioclimatique et des modes de gestion et de fonctionnement de l'écoquartier (rôle des noues par exemple)

Concours

Raisons de la candidature au(x) concours

L'un des points forts de l'EcoQuartier Georges Othily repose sur la place laissée à la créativité architecturale pour répondre aux enjeux écologiques mais aussi à la topographie du site. Le rapport à la topographie et le découpage en terrain dans des situations à chaque fois particulières au plan urbain et paysager a conduit à définir des entités foncières constructibles uniques dans leur situation et leur potentiel de constructibilité. Cette contextualisation très forte de chaque terrain associé aux règles générales de l'EcoQuartier et aux règles spécifiques à l'emprise (adresse, ...), conduit à une singularité à minima urbaine voire architecturale de chaque opération. Le principe d'un découpage en unités de projet distincts au plan foncier mais également dans le choix d'un architecte spécifique pour chaque unité de projet répond à la volonté d'une forte diversité d'architecture autant dans leur typologie que dans leur expression architecturale. Cette volonté de diversité et l'unicité de chaque opération va dans le sens d'une promotion de la création architecturale. Par ailleurs, l'intégration dans les programmes de construction de Logement Evolutif Social, même si cette part est d'ordre symbolique (1% soit 15 logements à réaliser en phase 2) permet d'aborder la question de l'accession sociale pour les classes les plus défavorisées. Cette approche économique et sociale du logement induira nécessairement une stratégie constructive et architecturale particulière.

Batiment candidat dans la catégorie

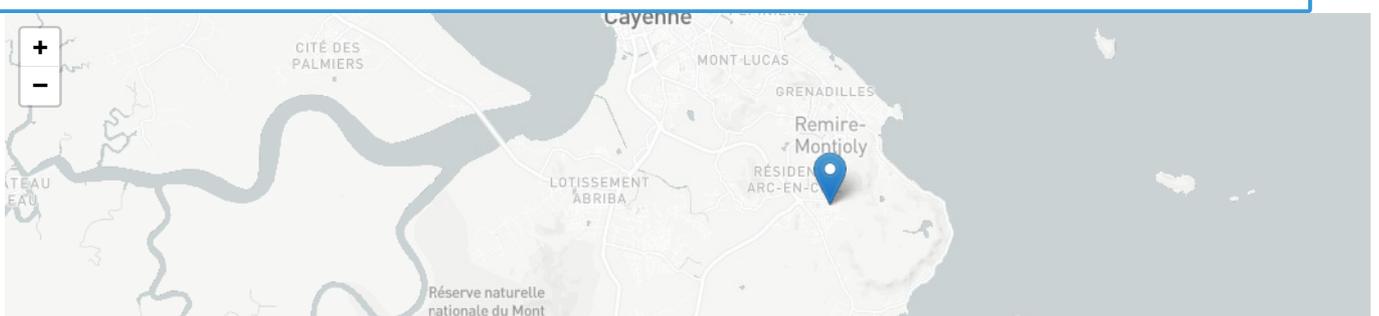


Grand Prix Ville Durable



Prix du public

PDF





Date Export : 20230308124500