



REGLEMENT DE LOTISSEMENT A USAGE INDUSTRIEL AU PORT DE COMMERCE DE DEGRAD-DES-CANNES

Grand Port Maritime de la Guyane

Zone de Dégrad-des-cannes

97354 Rémire-Montjoly

Guyane

Tél. : +594 594 29 96 60

Fax : +594 594 29 96 63

gpm@portdeguyane.fr

www.portdeguyane.fr

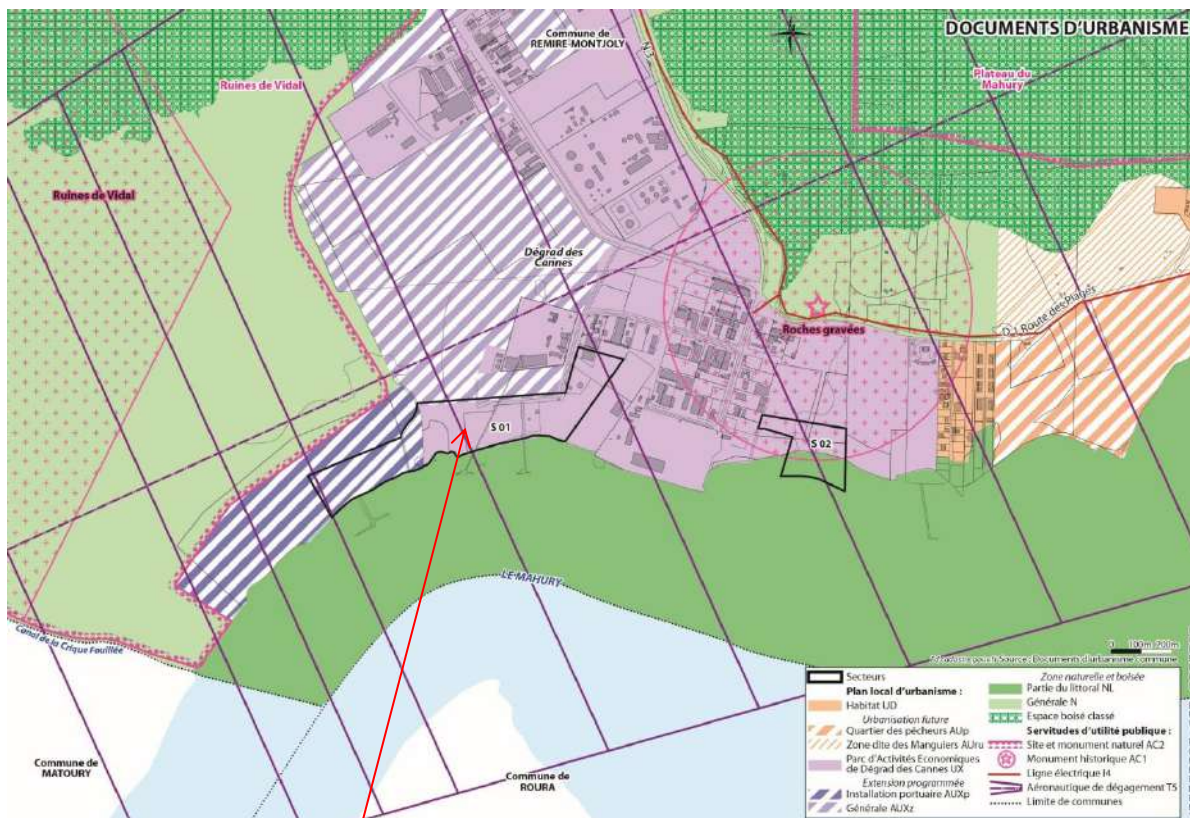
PREAMBULE

Le Grand Port Maritime de Guyane a ouvert à l'urbanisation et au développement industriel deux secteurs situés à l'amont et à l'aval des installations actuelles, le long du fleuve Mahury. Il a obtenu l'arrêté d'autorisation des travaux et son arrêté d'extension le 1^{er} février 2020.

Ce document concerne la réalisation du règlement de lotissement pour l'aménagement du secteur 1 du port, situé à l'amont des terre-pleins portuaires actuels.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de REMIRE-MONTJOLY classe le secteur 1 en secteur AUxp et UX.

Le secteur AUxp est spécifiquement lié à l'extension du parc d'activité et le secteur UX contient uniquement des zones réservées aux activités industrielles et artisanales ainsi qu'à des fonctions d'entrepôt ou de logistique. Les occupations des sols doivent respecter les PPRN et/ou PPRT.



Secteur 1

L'arrêté d'autorisation des travaux et son arrêté d'extension le 1^{er} février 2020 ont pour objet l'autorisation environnementale pour la réalisation de l'extension du Port de Dégrad-des-Cannes sur les deux zones suscitées jouxtant le fleuve Mahury sur le territoire de la commune de Rémire-Montjoly et tient lieu, au titre de l'article L 181-2 du code de l'environnement :

- D'autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement ;
- De dérogation aux interdictions d'atteintes aux espèces protégées.

Le présent règlement de lotissement concerne la zone amont « secteur 1 », sans la zone de parking de la Marina :

- Secteur 1, situé à l'Ouest de l'actuel port. Il borde la rive gauche du fleuve Mahury en maintenant l'intégrité de la mangrove côtière et s'étend depuis Air Spatial Guyane jusqu'au pont de la crique Bardeau (qui fait partie du Canal Nord-Sud). Ce secteur s'appuie sur la route de la Marina, déjà existante.

Le règlement du lotissement s'appuie et conforte les règles du P.L.U. et de l'arrêté d'autorisation des travaux et son arrêté d'extension, en y apportant les compléments nécessaires et souhaités par le Grand Port de Maritime pour son lotissement.

Caractéristiques du projet d'extension :

Le secteur sera divisé en parcelles allouées, de tailles très variables (de 2500 m² à 24600 m²), qui seront créées afin d'accueillir une large diversité d'activités tout en s'adaptant aux contraintes du territoire.

Les activités qui s'implanteront seront :

- * Industrielles, de type manutention portuaire ou encore dédiées au stockage de déchets industriels banals (parcelles consacrées à la construction bois, au stockage d'énergie, aux travaux de stockage et exploitation de sable),
- * Portuaires (parc de stationnement roulier du GPMG, construction navale,...)

REGLEMENT

Le plan local d'urbanisme s'applique pour parcelles sur les zones UX et AUX. Le règlement reprend des règles plus contraignantes et spécifiques au lotissement.

Article 1 : Accès et voiries

- * Chaque parcelle sera équipée d'un portail. Il sera implanté en retrait du bord d'accotement de la voirie de telle sorte que la giration des poids lourds soit possible sans circuler sur les accotements.
- * A proximité du portail en bord de voirie, une surface bétonnée de 7 m² sera implantée pour le ramassage des déchets.
- * Les occupants de chaque parcelle seront responsables de l'état de surface de son entrée de sa parcelle, jusqu'au bord de la voie de circulation.
- *

Spécificité pour les quais minéraliers et pétroliers

- * Les accès aux quais pétroliers et minéraliers doivent être libres, et non entravés par la présence de véhicules sur leur chemin d'accès.

Voies de desserte

- * Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des déchets, etc.
- * Les voies de desserte auront une emprise minimale de 8 m, cette largeur pourra être réduite si la voie ne dessert qu'une seule parcelle.

NOTA :

Aucun stationnement ni arrêt temporaire n'est possible sur les accotements le long des parcelles.

La vitesse sera limitée à 30 km/h.

Les demi-tours sont interdits. Les usagers utiliseront l'aire de retournement au-delà du pont de Crique Bardeau.

Pour les PL, un sens prioritaire est instauré sur le pont à une voie de Crique Bardeau.

Le poids total autorisé sur le pont sera conforme aux limites décrites dans l'article R312-4 du code de la route.

La circulation des engins de chantier de type à chenilles est interdite.

Les voies en impasse doivent être limitées pour des raisons de sécurité avec un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour aisément.

Déchargement des marchandises

Tout déchargement de marchandises et dépôt de conteneurs doit se faire sur la parcelle.

Article 2 : Alimentation en eau – assainissement – réseaux divers

Alimentation en eau potable

- * L'occupant respectera les prescriptions de l'article 18 de l'arrêté préfectoral n°R03-2021-02-01-001.
- * Les occupants se raccorderont au réseau SGDE via les chambres de tirage installés en bord de parcelles.

- * Les occupants de parcelles devront informer le GPMG de chaque demande de raccordement au réseau.

Assainissement

- * L'occupant respectera les prescriptions de l'article 18 de l'arrêté préfectoral n°R03-2021-02-01-001.
- * Les occupants de chaque parcelle ne doivent pas entraver les écoulements des eaux pluviales de la plateforme routière vers leur exutoire.
- * Les murets de soubassement ou murs en limite de parcelle devront être équipés de barbacanes. Leur dimensionnement et nombre seront soumis à approbation du GPMG.
- * Les occupants ne doivent pas rejeter les eaux pluviales de leur parcelle dans les fossés enherbés ou bétonnés destinés au recueil des eaux de la plateforme routière.
- * L'entretien des fossés enherbés ou bétonnés est à la charge du GPMG ; Les occupants de parcelles doivent garantir un accès à ces ouvrages présents sur leur parcelle.
- * Toute modification du tracé des fossés enherbés ou bétonnés sera soumise au GPMG.

Pour les Installations Classées (ICPE) - Assainissement des eaux pluviales et des eaux usées

- * Obligation pour le Grand Port Maritime, avant la réalisation des travaux à la parcelle, de faire apparaître avant signature de chaque bail, dans le cadre d'une charte, les contraintes liées aux sites, concernant le risque inondation et les mesures obligatoires pour en diminuer l'ampleur, les modes de rejets des eaux pluviales et usées avec les traitements à réaliser si nécessaire.

Avant la réalisation des travaux à la parcelle, chacun des propriétaires devra transmettre un porte-à-connaissance à l'Unité Police de l'Eau de la DGTM, pour visa, qui indique précisément :

- * La nature de l'activité exercée sur la parcelle concernée,
- * Si l'activité est soumise à l'une des rubriques définies au tableau mentionné à l'article R.511-9 et ses annexes du code de l'environnement, afin de déterminer le régime d'instruction ICPE
- * Le plan précis des réseaux de collecte d'eaux pluviales jusqu'à l'exutoire, avec les côtes fils d'eau, ainsi que des ouvrages d'écroulement liés à l'imperméabilisation et/ou des ouvrages de traitement si nécessaire,
- * Une note justifiant le dimensionnement des différents ouvrages d'assainissement d'eau pluviale, ses caractéristiques.
- * En cas d'infiltration il faudra justifier la perméabilité du site,
- * En cas de déblai, il faudra montrer qu'il n'y a pas d'impact sur la nappe sous-jacente

Des prescriptions spécifiques sont à prendre avant le démarrage des travaux :

- * La gestion provisoire des eaux pluviales,
- * La délimitation du chantier,
- * La sensibilisation des intervenants sur le chantier,
- * L'information des riverains,
- * La sécurité du chantier,
- * Le planning des travaux,
- * Les mesures de protection des espèces présentes

Des prescriptions spécifiques sont à prendre pendant les travaux et exploitation

- * Ouverture des travaux déclarée par écrit,
- * Surveillance des travaux et suivi du chantier,
- * Base de vie et de stockage,
- * Nettoyage du réseau de desserte

- * Terrassements sur les zones d'épanchement des crues en lit majeur des cours d'eau e/ou zones de submersions marines
- * Assainissement des eaux usées
- * Mode d'entretien des espaces verts
- * Suivi de la qualité des eaux
- * Panneaux de sensibilisation à la biodiversité
- * Moyen mis en œuvre en cas de pollution accidentelle

Article 3 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est au-delà rappelé et s'agissant que tout projet devra se conformer au Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères (CRAUP) applicable.

Clôtures

- * La limite séparative entre les parcelles et la voirie et entre parcelles sera matérialisée par un mur enduit, ou une clôture (couleur verte ; rigide) équipée d'un muret de soubassement de hauteur de 2 m.
- * Les clôtures ou murs seront entretenus, et devront garder un aspect propre.
- * L'entretien des espaces verts devant les clôtures ou murs des parcelles seront à la charge des occupants.
- * L'entretien des fossés enherbés ou bétonnés est à la charge du GPMG ; Les occupants de parcelles doivent garantir un accès à ces ouvrages présents sur leur parcelle.

Ouvrages annexes, dépôts d'ordures, panneaux d'informations ou publicitaires

- * Les panneaux d'informations ou publicitaires seront implantés sur les parcelles et en aucun cas sur les accotements en bord de voirie.

Berges du Mahury

- * Les berges actuellement végétalisées ne devront pas être dénaturées et masqueront les futures constructions permettant, au moyen si nécessaire du renforcement des plantations, garantissant ainsi la qualité des vues depuis le fleuve.

Article 4 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aire de stationnement

Aucun stationnement ni arrêt temporaire n'est possible sur les accotements le long des parcelles. Les occupants de chaque parcelle devront donc dimensionner leur parking en conséquence.

Article 5 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs, et de plantations

Un cordon végétal doit être réalisé sur les marges de recul laissées par rapport aux voies et aux limites séparatives, de manière à former un écran et à favoriser l'intégration du programme. Des plantations peuvent également être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les dépôts.

Article 6 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation et suivis :

- Les occupants en rive de crique bardeau respecteront les prescriptions de l'article 19 de l'arrêté préfectoral n°R03-2021-02-01-001 pour le maintien de la fonctionnalité des berges et des ripisylves.

Article 7 : Travaux et Entretien

Conditions d'exécution de travaux dans les lieux attribués

✓ Exécution de travaux par le Bénéficiaire

- * Tout aménagement, toute modification ou transformation des lieux attribués, toutes installations ou tous aménagements envisagés par le Bénéficiaire doivent souscrire aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et être soumis à l'accord préalable et écrit du GPM-Guyane.
- * De même, tout projet d'enseigne, de panneaux lumineux, d'affichage, tout support à vocation publicitaire, doit recevoir l'agrément du GPM-Guyane préalablement à son installation.
- * Afin de réaliser une certaine unité architecturale et de décoration, le GPM-Guyane peut demander au Bénéficiaire de respecter un certain nombre de prescriptions architecturales dont ce dernier doit tenir compte dans l'élaboration de son projet d'aménagement. Ces prescriptions architecturales seront précisées au Bénéficiaire dès lors que le GPM-Guyane aura connaissance de son projet d'aménagement.
- * L'avis donné par le GPM-Guyane sur les projets d'aménagement, d'installation, d'agencement et sur l'exécution des travaux effectués par le Bénéficiaire ne saurait engager la responsabilité du GPM-Guyane et de ses assureurs, tant à l'égard du Bénéficiaire qu'à l'égard de tiers.
- * Le Bénéficiaire reste, à l'égard du GPM-Guyane, de ses assureurs et des tiers, responsable des dommages causés aux personnes et aux biens du fait de l'exécution de ces travaux.
- * Il devra souscrire ou faire souscrire par les entrepreneurs agissant pour son compte, des assurances suffisantes pour couvrir leur responsabilité contre les accidents et dommages de toute nature survenant du fait ou à l'occasion de travaux et garantir le GPM-Guyane contre tout recours à ce sujet (vibrations, effondrements, détériorations, risques professionnels...).
- * Le GPM-Guyane pourra obtenir du Bénéficiaire, communication des polices souscrites afin de s'assurer qu'elles offrent des garanties suffisantes.
- * Le Bénéficiaire et ses entrepreneurs sont tenus de respecter les consignes qui leur seront donnés par les services compétents pour le fonctionnement des chantiers, en particulier dans le cadre du dispositif sécurité MASE.
- * Le Bénéficiaire reste seul responsable quant au respect des lois et règlements en vigueur ou à intervenir, notamment à ceux régissant les travaux en matière d'environnement, d'urbanisme, de santé, sécurité et d'hygiène.

✓ Exécution de travaux par l'Autorité portuaire

- * Les dispositions des règlements portuaires dans ce domaine viennent à s'appliquer.

✓ Calendrier d'exécution

- * Le Bénéficiaire sera tenu, pour tous les projets de construction et d'exécution ou d'aménagement des lieux mis à disposition, de fournir un calendrier d'exécution prévisionnel au GPM-Guyane.

✓ Violation

- * Les ouvrages édifés en violation des stipulations suivant le règlement de lotissement et la convention portant autorisation d'occupation temporaire du domaine public pour l'exercice d'une activité (fournie par Guyane Port) devront être démolis aux frais, risques et périls du Bénéficiaire, après mise en demeure notifiée par le Président du Directoire du GPM-Guyane au Bénéficiaire par lettre recommandée avec avis de réception.
- * A défaut de démolition par le Bénéficiaire des ouvrages édifés en violations des prescriptions de la présente convention, le GPM-Guyane pourra résilier en partie ou en totalité la présente convention sans aucune indemnité selon les modalités définies à l'article 25 de la présente convention.

✓ Stockage de matériaux et équipements nécessaires aux chantiers

- * Pendant la durée de réalisation des aménagements du Bénéficiaire, dûment autorisés par le GPM-Guyane, les matériaux nécessaires à cette réalisation ne pourront, en aucun cas, être déposés en dehors des limites de terrain mis à sa disposition, sauf autorisation des propriétaires concernés.

✓ Entretien – Réparation

- * Le Bénéficiaire est tenu d'exécuter toutes les réparations, quelle qu'en soit l'importance et tous les travaux nécessaires pour maintenir les lieux en bon état d'entretien, d'usage et d'apparence, y compris les constructions et installations qu'il a lui-même réalisées. Ces dispositions sont également applicables aux clôtures.
- * Dans l'éventualité où le Bénéficiaire ne respecterait pas les clauses du présent article, il devra se conformer aux injonctions du GPM-Guyane dans le délai raisonnable qui lui aura été imparti par mise en demeure.
- * Le Bénéficiaire supportera le coût des aménagements ou équipements qui deviendraient nécessaires au développement de son exploitation ; ces installations nouvelles devant être obligatoirement réalisées conformément à des plans et descriptifs techniques préalablement approuvés par le GPM-Guyane.
- * En cas de mise en demeure restée sans effet, le GPM-Guyane pourra prendre possession des lieux et procéder d'office aux travaux nécessaires pour sauvegarder au mieux son domaine public. Les frais correspondants seront supportés par le Bénéficiaire.
- * En aucun cas, le Bénéficiaire n'aura droit à une indemnité à raison du trouble temporaire d'exploitation causé par l'exécution des travaux.

ANNEXES

LIENS INTERNET :

- **Plan Local d'urbanisme de Rémire-Montjoly**
<http://www.remire-montjoly.fr/amenagement-du-territoire/la-planification-plan-local-durbanisme-plu/>
- **Arrêté Préfectoral n° R03-2021-02-01-001 portant Autorisation Environnementale au titre de l'article L. 181-1 et suivants du Code de l'environnement concernant le Projet d'extension du Port de Dégrad-Des-Cannes :**
<https://www.guyane.gouv.fr/content/download/17949/125995/file/recueil-r03-2021-027-recueil-des-actes-administratifs.pdf>
- **PLAN DE REDECOUPAGE PARCELLES**