

Maître d'ouvrage

SODIM Guyane

Collectivité Territoriale unique de Guyane

Commune de Rémire-Montjoly

CREATION DE LA RESIDENCE CAURALE

PARCELLE AS 1019

Cas par Cas

Réponse à la demande de compléments

Référence : DATTE/STECT/UAE/2026 – 109

Juillet 2026 – Version A0

AGIR
ENVIRONNEMENT

Titre : **Réponse à la demande de compléments**

Cas par cas – Création de la résidence Caurale

Version : A0

Maître d'ouvrage : Sodim Guyane

Localité : Commune de Rémire-Montjoly, Guyane française

Date de remise : Juillet 2026

N° dossier : 26002

Rédigé par : SDU

Vérifié par : PBM



Bureau d'études environnement & VRD

Immeuble PATAWA
854 A Route de Rémire
97354 REMIRE MONTJOLY

Tél. 0594 30 09 13
fax. 0594 30 92 69
Email : contact@agirenv.fr

SAS au capital de 10 200 €
SIRET 443 595 632 00037 APE 712 B

SOMMAIRE

1	OBJET DE LA NOTE	1
2	REPONSES AUX OBSERVATIONS	1
2.1	Précisions.....	1
2.2	Prise en compte du risque inondation.....	1
2.3	Réduire ou éviter l'impact du projet	2
2.3.1	Respect du milieu naturel adjacent et de la zone humide de la crique Fouillée	2
2.3.2	Gestion des eaux en phase travaux.....	4
2.4	Améliorer le cadre de vie des habitants.....	4

1 OBJET DE LA NOTE

Cette note complémentaire dans le cadre de l'examen au cas par cas a pour objectif d'apporter des réponses aux observations de l'Unité Police de l'eau recueillies suite au dépôt du dossier de la résidence Caurale à Rémière Montjoly.

Une demande de complément a été transmise en date du 16/06/2026 (réf : DATTE/STECT/UAE/2026 – 109).

2 REPONSES AUX OBSERVATIONS

2.1 PRECISIONS

Remarques	Préciser :
	- la surface des espaces verts situés dans l'espace public, - la longueur des voiries créées et leur surface totale, - la surface totale imperméabilisée, - le nombre de places de stationnement engazonnées

La surface des espaces verts situés dans l'espace public est de 19 630 m² sur les 23 000 m² d'espaces verts du projet (hors ouvrages hydrauliques).

La longueur des voiries créées est d'environ 800 ml et la surface totale associée d'environ 4000m². La largeur moyenne des voiries est de 5m.

La surface totale imperméabilisée est de 15 939 m².

Le nombre de places de stationnements engazonnées est de 138 places sur 151 places totales. Les 13 places non engazonnées sont des places PMR.

2.2 PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Remarques	Indiquer quelles mesures seront prises pour prendre en compte le risque inondation, au regard de la présence de zones identifiées comme inondables sur les parcelles et tout autour des parcelles, et précisez de quelle manière sera évité tout risque sur les biens, les personnes et l'environnement naturel,

Le terrain objet de l'opération est concerné par les risques d'inondation sur une petite partie de l'emprise d'après la cartographie du TRI de l'île de Cayenne. Cette partie ne portera aucune construction. Seulement des espaces verts et les bassins de rétention seront à ces endroits. Il n'y a donc aucun risque pour les habitations, ni la voirie ni les différents réseaux.

La cote de référence centennale sur le secteur est de 2,2 m NGG. L'opération est située à une altitude supérieure à la cote centennale étant donné que le terrain possède majoritairement des altitudes supérieures à 2,5 mNGG.

La zone d'expansion des crues exutoire du projet présente une vaste superficie correspondant à un marécage boisé. Il n'y a pas d'enjeux en aval car les zones ne sont pas constructibles.

Le projet n'aura pas d'impact sur les risques d'inondation.

Des mesures complémentaires pourront être étudiées dans le dossier Loi sur l'Eau (en cours).

2.3 REDUIRE OU EVITER L'IMPACT DU PROJET

Remarques	Indiquer quelles mesures seront prises pour éviter ou réduire l'impact de votre projet sur le milieu naturel adjacent, et plus précisément sur la zone humide de la crique Fouillée, ceinturant votre projet, et qui est identifiée en ZNIEFF de type 2 (gestion des eaux en phase travaux et exploitation notamment) ;
------------------	--

2.3.1 Respect du milieu naturel adjacent et de la zone humide de la crique Fouillée

Les zones marécageuses aux abords du projet seront préservées des constructions. L'alimentation de la zone humide sera garantie par les rejets (débit calculés) des différents bassins de rétentions prévus au projet.

De plus, un traitement particulier sera préconisé en sortie de bassin afin de préserver la zone humide de l'érosion par un aménagement d'enrochement et de végétation adapté.

Les potentiels mesures sont à l'étude dans le cadre du DLE notamment :

- Les bassins de rétention des eaux pluviales seront végétalisés
- Des arbres seront dans la mesure du possible conservés, voire replantés
- Des arbres seront plantés selon le ratio inscrit au PLU de la commune
- Un traitement des jardins en fond de parcelle sera étudié par une palette végétale associée excluant les espèces végétales invasives.

Des mesures complémentaires pourront être étudiées dans le dossier Loi sur l'Eau (en cours).

PC4 - Volet paysager et cadre de vie

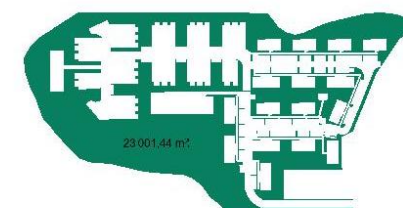
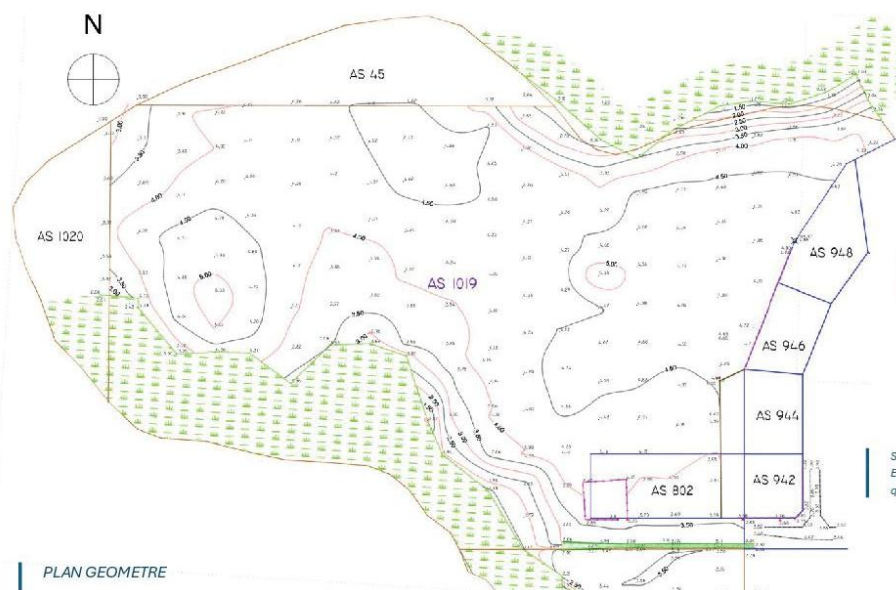
Projet : Résidence Caurale

Commune de Rémire-Montjoly – Secteur Attila Cabassou

Le projet s'inscrit dans un environnement naturel, marqué par la proximité immédiate d'une zone humide protégée.

Cette situation particulière a guidé l'ensemble des partis pris architecturaux et paysagers, dans une logique de cohabitation respectueuse avec l'écosystème existant, sans artificialisation excessive ni rupture visuelle avec le grand paysage.

Afin d'assurer une transition douce entre l'opération et son environnement, les bâtiments sont conçus en rez-de-chaussée surélevé, avec un gabarit limité à R+1, préservant ainsi les cônes de vue et maintenant une échelle harmonieuse en phase avec le tissu pavillonnaire et naturel du secteur.



VOLET PAYSAGER ET CADRE DE VIE | Résidence CAURALE

2.3.2 Gestion des eaux en phase travaux

Les ouvrages de rétention définitifs seront terrassés dès le début du projet afin de servir de décantation pour la phase travaux. Ils posséderont les mêmes caractéristiques en travaux qu'en exploitation.

Les fossés et les ouvrages seront curés pendant et à l'issue des travaux. Des filtres seront positionnés à l'entrée des ouvrages et en fin afin de limiter les particules en suspension pouvant se trouver dans les eaux de ruissellement.

Dans le cas de résurgence d'eaux souterraines en chantier, des tapis drainants seront mis en place sous les zones concernées afin de permettre un écoulement des eaux sans contrainte sur les constructions.

Les travaux seront réalisés dans les règles de l'art sous la responsabilité du maître d'œuvre. Tous les engins utilisés sur le chantier respecteront les normes en vigueur. Le stockage des engins se fera sur une plate-forme prévue à cet effet. En cas de déversement accidentel de produits polluants, toutes les mesures devront être prises pour confiner cette pollution et limiter les impacts. Lors des travaux, l'entretien des engins devra être réalisé hors du site dans un lieu prévu à cet effet.

Ces mesures ainsi que leurs dimensions seront détaillées dans le dossier Loi sur l'Eau (en cours d'études).

2.4 AMELIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

Remarques	Indiquer si des mesures sont envisagées afin d'améliorer le cadre de vie des habitants (installation d'ombrières, plantation d'arbres d'ombrage, ventilation naturelle, etc.) et si des mesures seront prises pour l'intégration paysagère du projet ;
-----------	--

La qualité de vie des futurs occupants a été placée au centre des préoccupations programmatiques. À ce titre, plusieurs mesures concourent à un habitat sain, confortable et favorable aux mobilités douces :

- Conception architecturale bioclimatique
- Ventilation naturelle et confort thermique
- Ombrières et rafraîchissement des espaces extérieurs
- Espaces ludiques conviviaux
- Cheminements piétons et accessibilité
- Mobilités douces
- Intégration paysagère

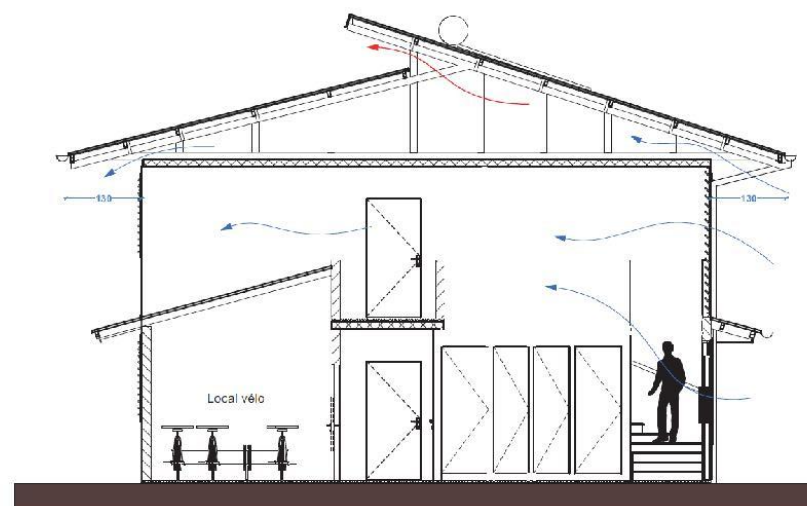
Toutes ces mesures sont décrites dans l'extrait du volet paysager du permis de construire.

AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE DES HABITANTS

La qualité de vie des futurs occupants a été placée au centre des préoccupations programmatiques. À ce titre, plusieurs mesures concourent à un habitat sain, confortable et favorable aux mobilités douces :

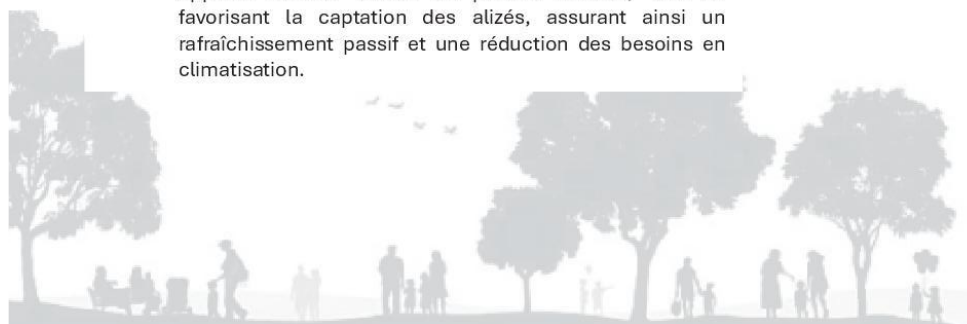
Conception architecturale bioclimatique

- **Débords de toiture larges :** les bâtiments sont dotés de débords de toiture généreux, assurant une protection efficace des façades contre les pluies tropicales et limitant l'ensoleillement direct des baies vitrées. Ces avancées participent à la régulation thermique des logements en réduisant les apports solaires en période chaude, tout en protégeant les façades et les menuiseries des intempéries, garantissant ainsi leur pérennité.
- **Tons clairs en façade :** les enduits et revêtements extérieurs sont choisis dans une gamme de tons clairs, à faible facteur d'absorption solaire. Cette disposition permet de limiter le stockage de chaleur par les parois opaques, de réduire les phénomènes d'îlot de chaleur et d'améliorer le confort thermique intérieur, en complément de la ventilation naturelle.



Ventilation naturelle et confort thermique

- L'ensemble des logements est traversant, ainsi que les parties communes via des ventelles en bois de Guyane. Cela permet une ventilation naturelle permanente.
- L'orientation dominante nord des bâtiments limite les apports solaires directs en période chaude, tout en favorisant la captation des alizés, assurant ainsi un rafraîchissement passif et une réduction des besoins en climatisation.



Ombrières et rafraîchissement des espaces extérieurs

- Des auvents sont installés aux abords des entrées de bâtiments afin de créer des zones d'ombre supplémentaires pour les piétons et les usagers.
- Des arbres d'ombrage sont plantés à raison d'un sujet toutes les quatre places de stationnement, assurant un ombrage continu des aires de circulation automobile et des trottoirs adjacents.
- Les places de stationnement sont réalisées en revêtement engazonné (pavés alvéolés ou dalles végétalisées), réduisant l'effet d'îlot de chaleur et participant à l'infiltration des eaux pluviales, en cohérence avec la sensibilité hydrologique du secteur.



VOLET PAYSAGER ET CADRE DE VIE | Résidence CAURALE

Espaces ludiques et conviviaux

- Une aire de jeux sécurisée, équipée de balançoires, de modules d'escalade et de bancs, est implantée au sein du parc central. Elle est ceinte d'une clôture basse et de portillons, assurant la sécurité des enfants tout en s'intégrant discrètement dans le paysage végétal.
- La localisation de cette aire, entourée d'arbres, garantit une utilisation ombragée et agréable tout au long de la journée.

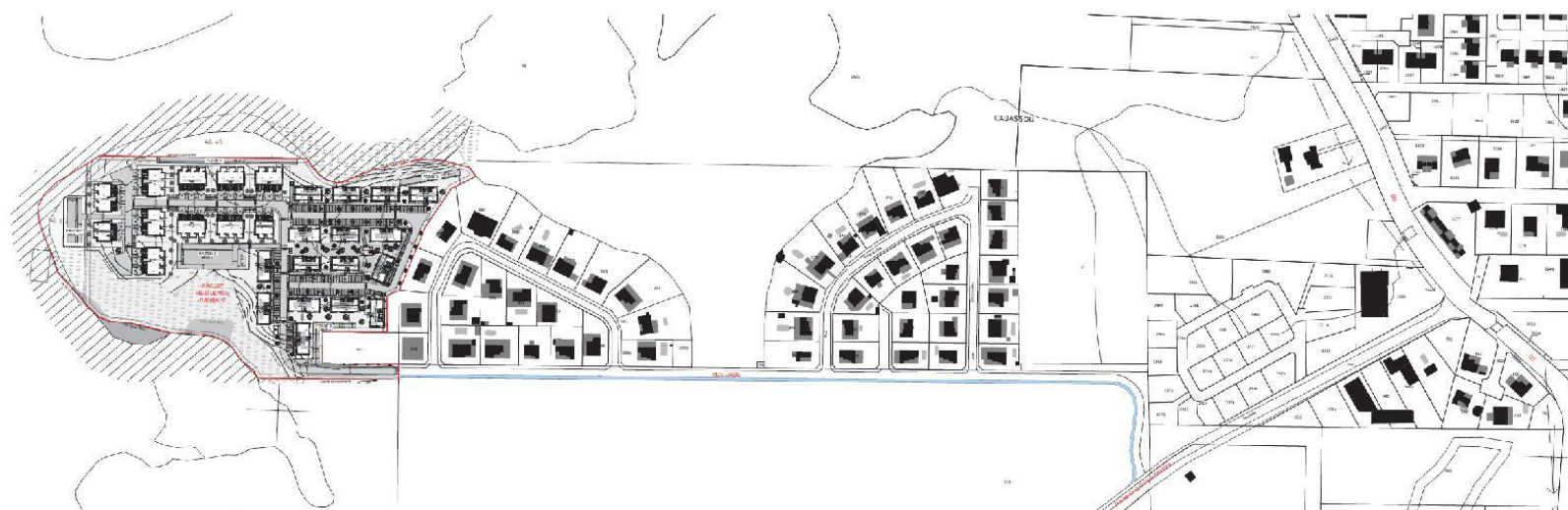
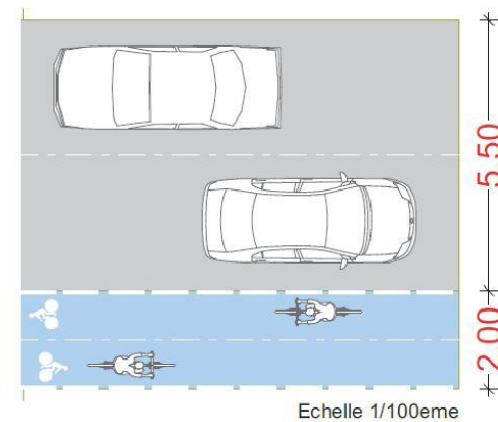
Cheminements piétons et accessibilité

- Les trottoirs, larges et continus, sont conçus pour permettre une déambulation aisée sur l'ensemble du site, y compris pour les personnes à mobilité réduite. Ils dessinent un parcours intérieur paysager, reliant les différents bâtiments et les espaces communs sans rupture de continuité.



Mobilités douces

- Chaque bâtiment collectif est doté d'un local à vélos clos et couvert, facilitant le stationnement sécurisé des vélos et encourageant les déplacements alternatifs à la voiture, en cohérence avec la politique de mobilité durable de la commune. De plus une piste cyclable reliant cet îlot aux autres îlots à proximité sera créée.



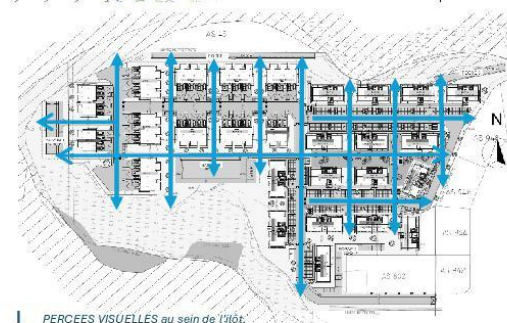
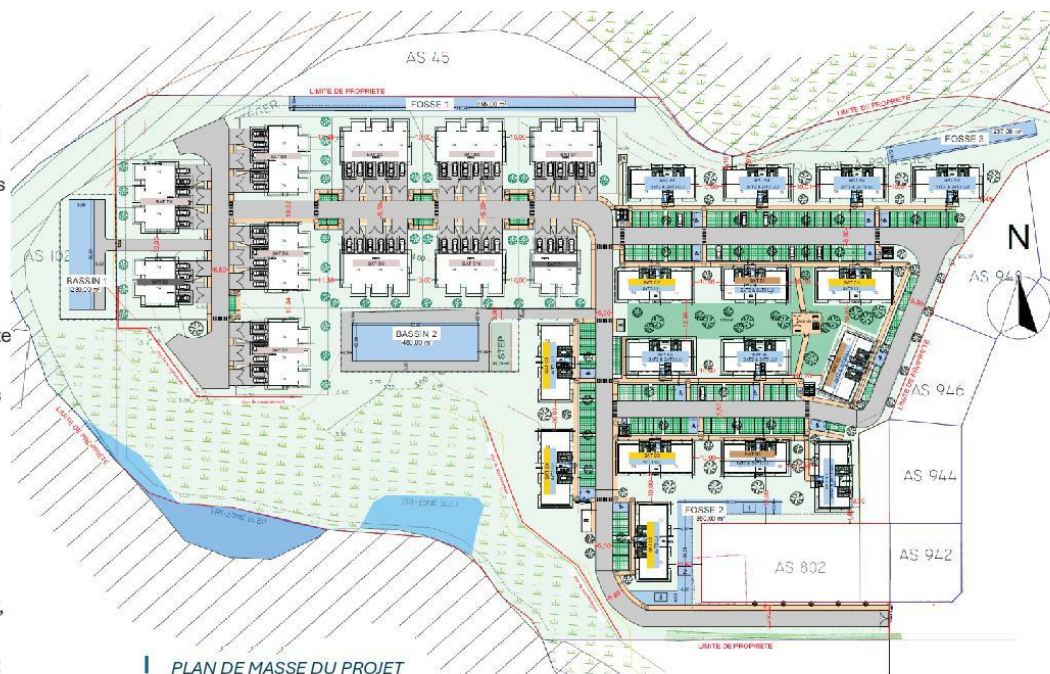
Aménagement d'une piste cyclable Rue Jade

VOLET PAYSAGER ET CADRE DE VIE | Résidence CAURALE

MESURES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

Afin de répondre aux exigences d'insertion dans le site et de limiter l'impact visuel du projet, les dispositions suivantes sont adoptées :

- **Implantation aérée** : l'espacement minimum de 10 mètres entre chaque bâtiment collectif crée des respirations visuelles et permet l'implantation d'une trame arborée continue qui structure l'îlot.
- **Traitement des franges et préservation des vues** : compte tenu de la topographie particulière du site – le terrain présente un point haut central et des abords périphériques situés sur des courbes de niveau inférieures, générant un décaissé naturel en lisière – la stratégie paysagère a été conçue pour préserver les vues panoramiques depuis les franges. Les plantations hautes sont ainsi concentrées au centre de l'îlot, où elles structurent le parc paysager sans obstruer les perspectives visuelles depuis les parties basses du terrain. Les abords, naturellement en contrebas, conservent un traitement végétal bas ou intermédiaire, assurant une transition douce avec le paysage environnant et maintenant les lignes de vue vers la zone humide protégée et le grand paysage. Cette approche permet de valoriser la topographie naturelle du site plutôt que de la contraindre.
- **Parc paysager central** : au cœur de l'îlot, un espace planté de 1 075 m² accueille une strate végétale diversifiée – buissons, arbres de moyenne tige et arbres de haute tige – choisie pour ses qualités d'ombrage, de rafraîchissement et de diversification écologique. Ce parc constitue l'élément fédérateur du projet, offrant une perspective végétale depuis chaque logement en son pourtour et renforçant l'identité paysagère du site.



VOLET PAYSAGER ET CADRE DE VIE | Résidence CAURALE