



Commune de Rémire-Montjoly

Ecoquartier de Rémire-Montjoly

Retour d'expérience du premier Ecoquartier guyanais

Mardi 2 décembre 2014 à l'Espace Régional du Raizet – Les Abymes

PRESENTATION DU CONTEXTE GUYANAIS



La Guyane, c'est :

- Un territoire de 84 000 km²
- Environ 300 000 habitants
- Une croissance démographique de 3%/an
- 40% de la population a – de 20 ans
- 4% de la population a + de 65 ans
- Indice de vieillissement : 0,1
- 20% de chômage
- 75 000 logements dont 13 000 LLS
- Un besoin de 3 500 à 4 000 logements/an

PRESENTATION DU CONTEXTE GUYANAIS



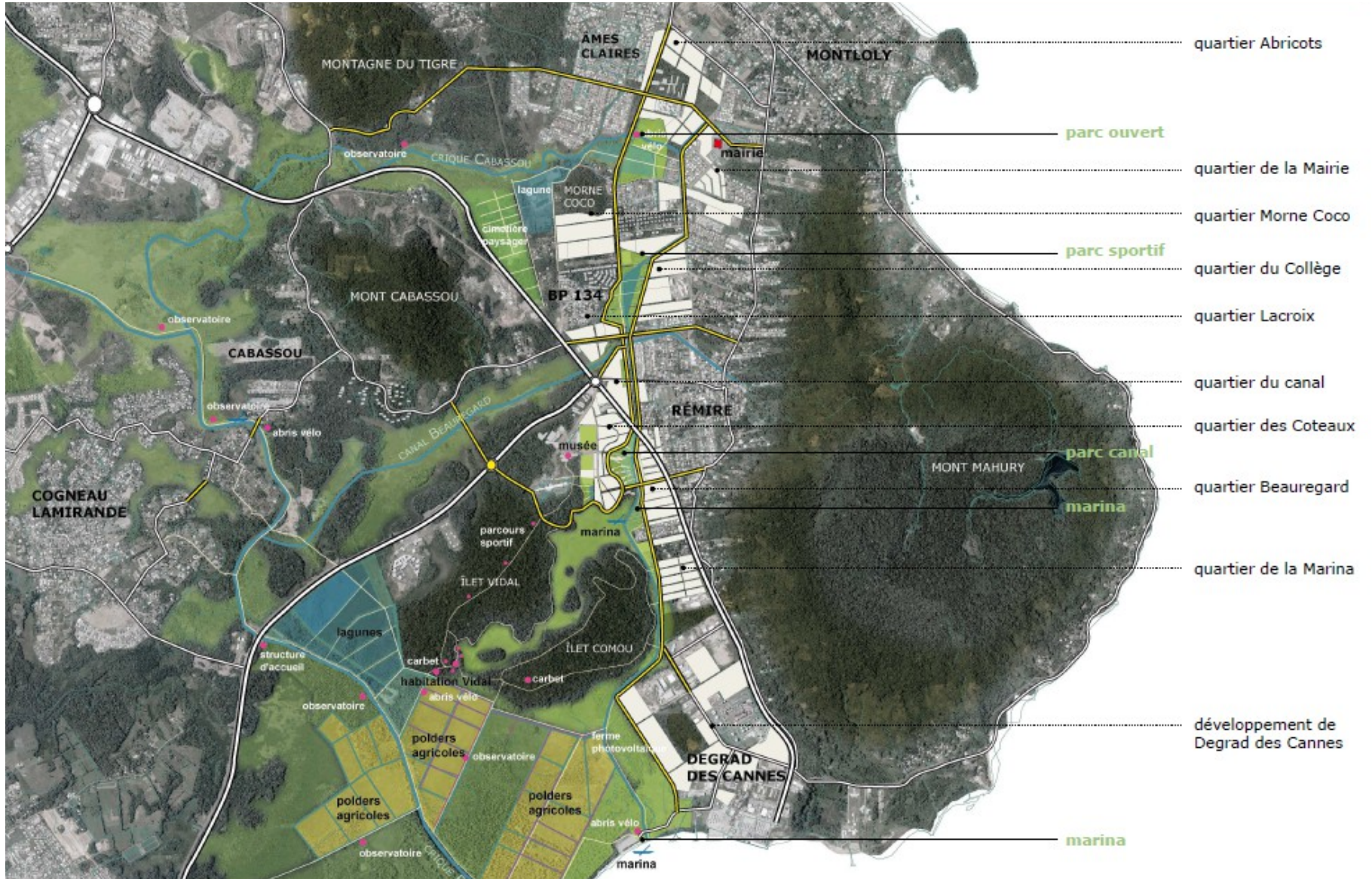
L'Établissement Public d'Aménagement en Guyane, c'est :

- Une structure créée en 1996
- 35 salariés
- un EPIC ayant une triple mission :
 - EPF
 - Aménageur rural
 - Aménageur urbain
- Une Direction Aménagement et Urbanisme de 12 salariés
- Un fonctionnement en équipe projet

GENESE DU PROJET



GENESE DU PROJET



GENESE DU PROJET



GENESE DU PROJET

76 ha de ZAC environ

1 500 logements

10 000 m² SHON d'activités

3 écoles

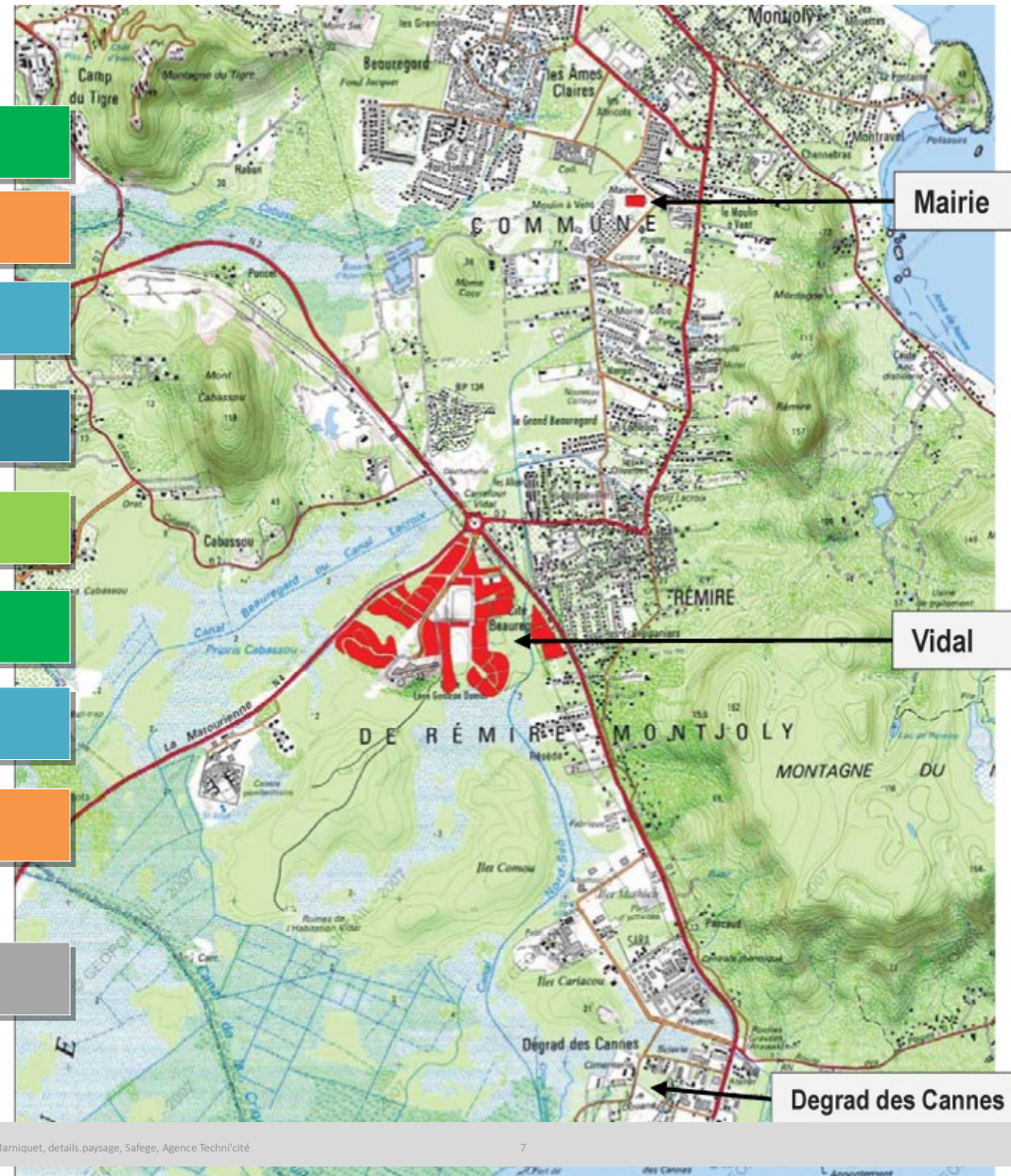
Plusieurs crèches

3 jardins de quartier

1 parc urbain

Des rues commerçantes, lieux d'animation...

Et autres projets en cours de définition...



GENESE DU PROJET

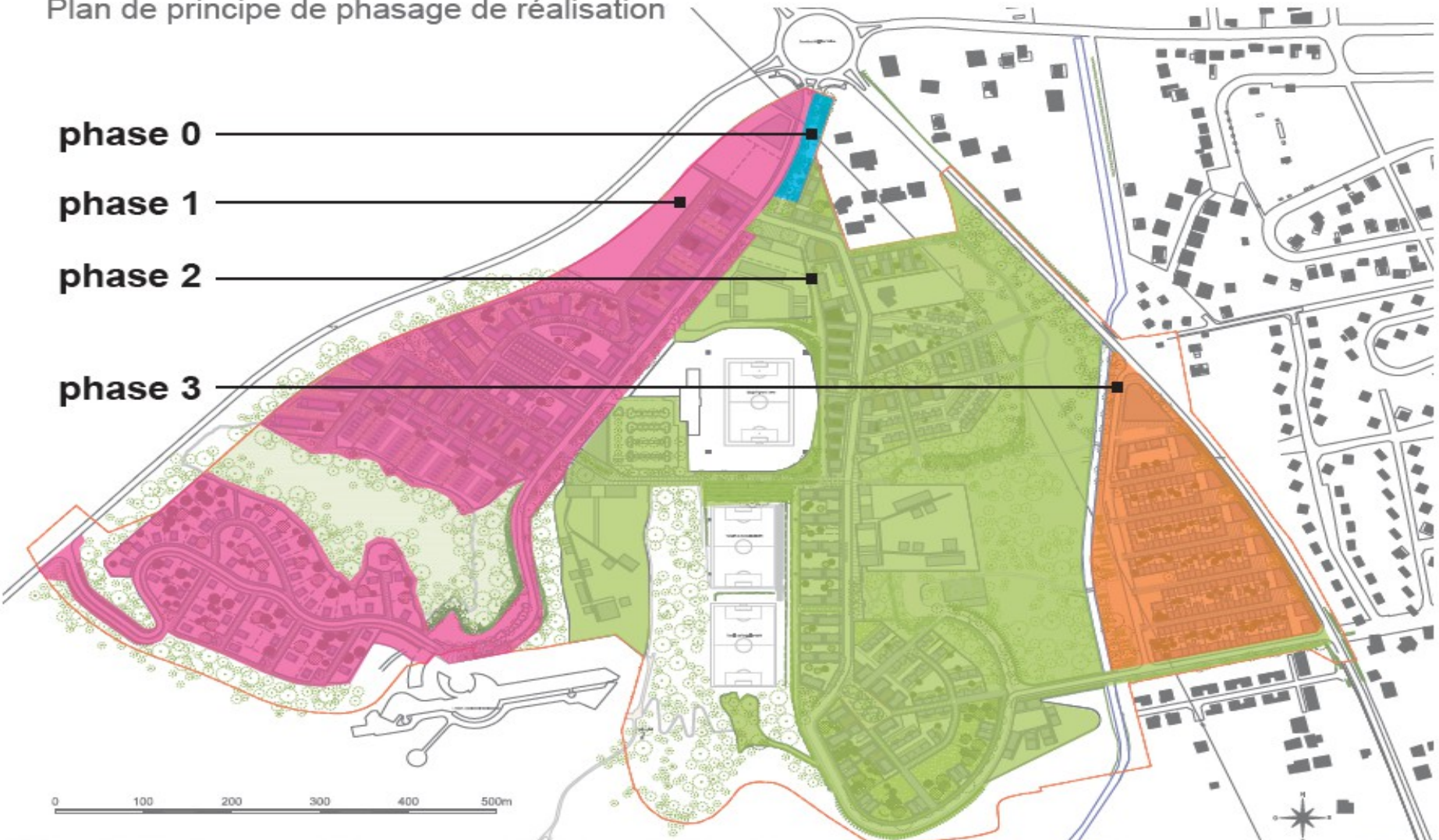
Plan de principe de phasage de réalisation

phase 0

phase 1

phase 2

phase 3



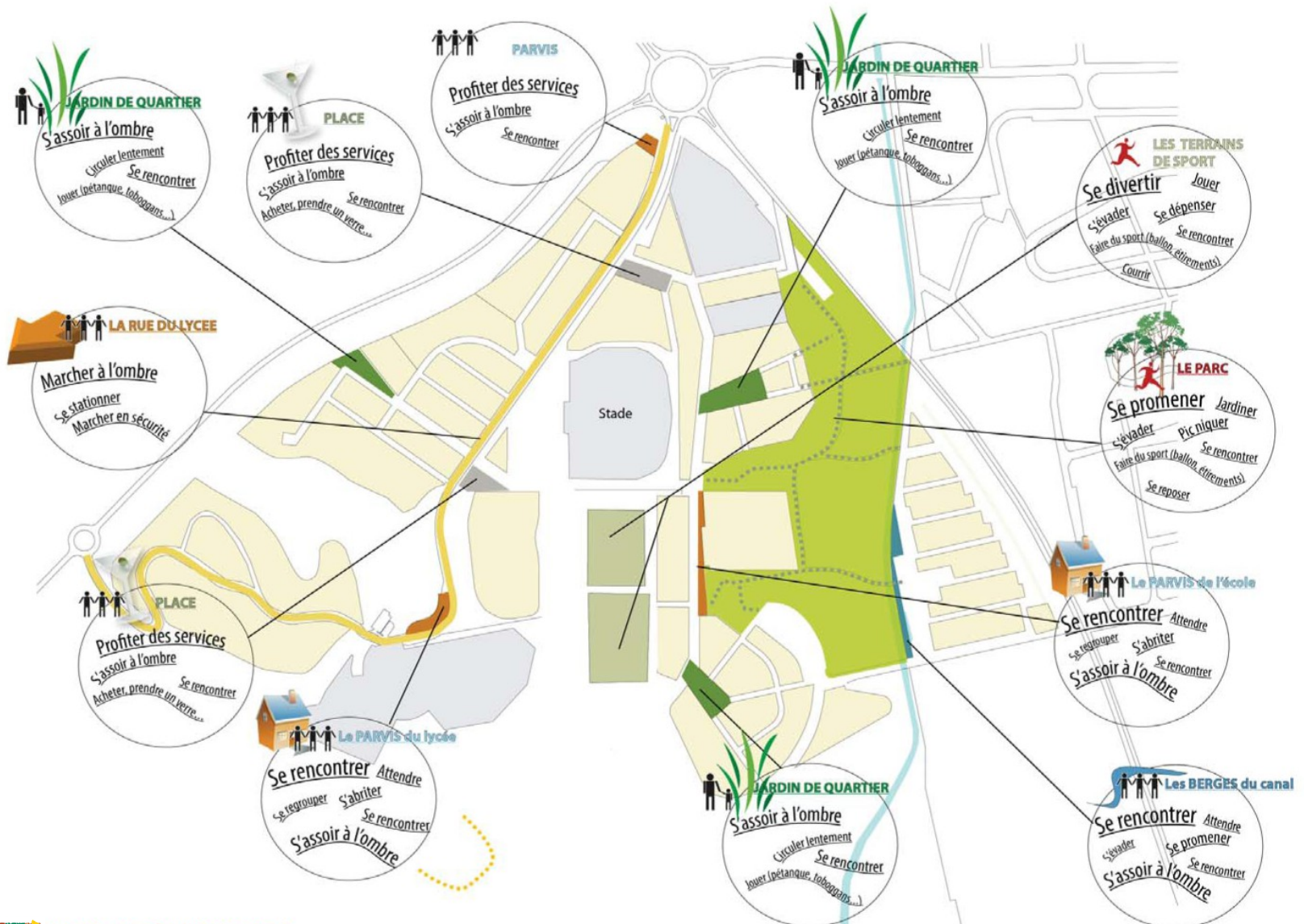
GENESE DU PROJET

Phases	Etudes	Travaux
Phase 0	2012-2013	2013-2014
Phase 1	2013-2014	2014-2016
Phase 2	2014-2015	2015-2017
Phase 3	2015-2016	2017-2019

GENESE DU PROJET



GENESE DU PROJET





LES JARDINS DE QUARTIER

- Espace partagé : l'espace circulé n'est pas matérialisé spécifiquement
- Espace d'usage : jeux pour enfant, bancs, terrain de pétanque
- Espace planté et ombragé

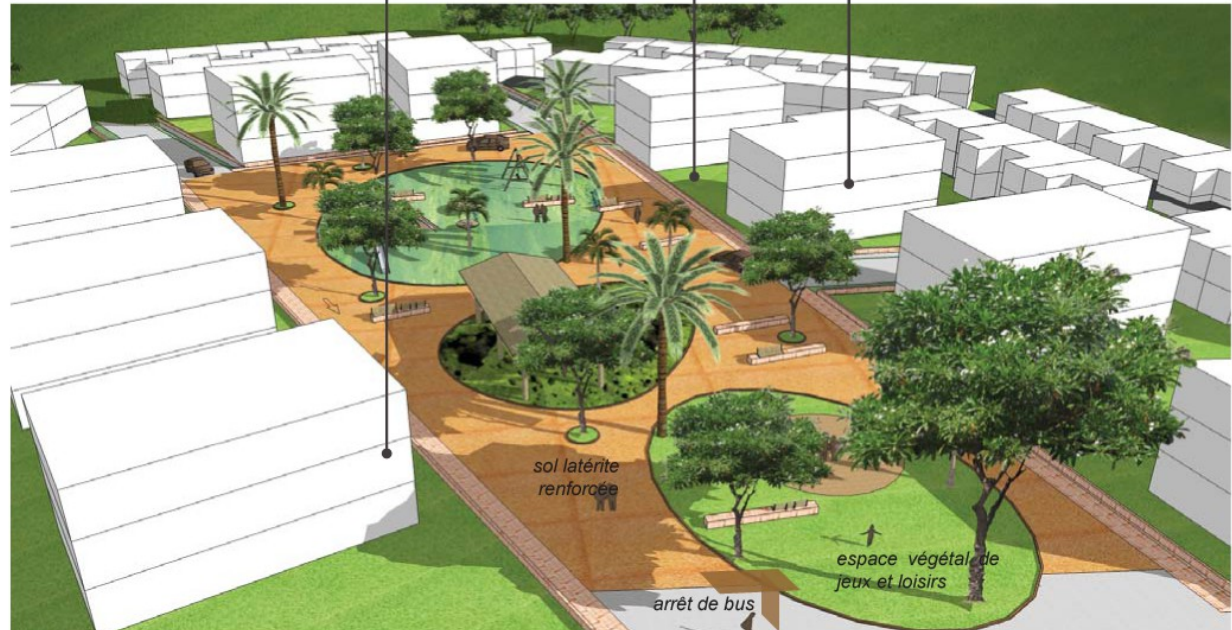


DES ESPACES RESIDENTIELS QUI PARTICIPENT A L'AMBIANCE DU JARDIN



UN BATI EN RETRAIT AVEC TRAITEMENT PAYSAGER DES SEUILS

UN BATI DISCONTINU AUTOUR DU JARDIN



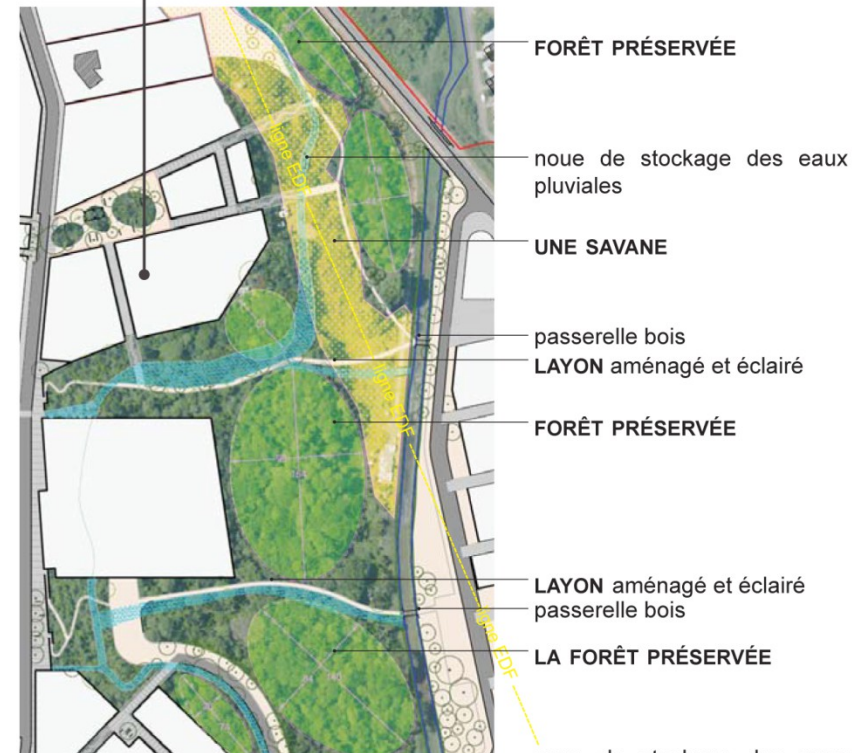


UN BATI DISCONTINU QUI S'INTEGRE DANS LA PENTE ET OFFRE DES VUES SUR LE PARC



LE PARC

- Maintien au maximum de la forêt humide (selon prescriptions de l'étude d'impact : conserver des 'patch' d'environ 80m de diamètre)
- Installation de layons piétons éclairés
- Léger modelé de terrain pour l'acheminement des eaux entre la noue et le Canal Nord Sud
- Installation de la noue de pied de coteau sous les arbres conservés
- Aménagement d'une savane sous la ligne EDF (valorisation de la contrainte non plantandi)

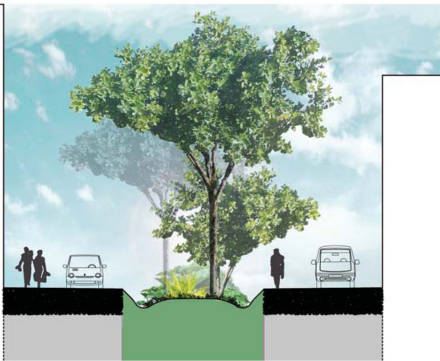
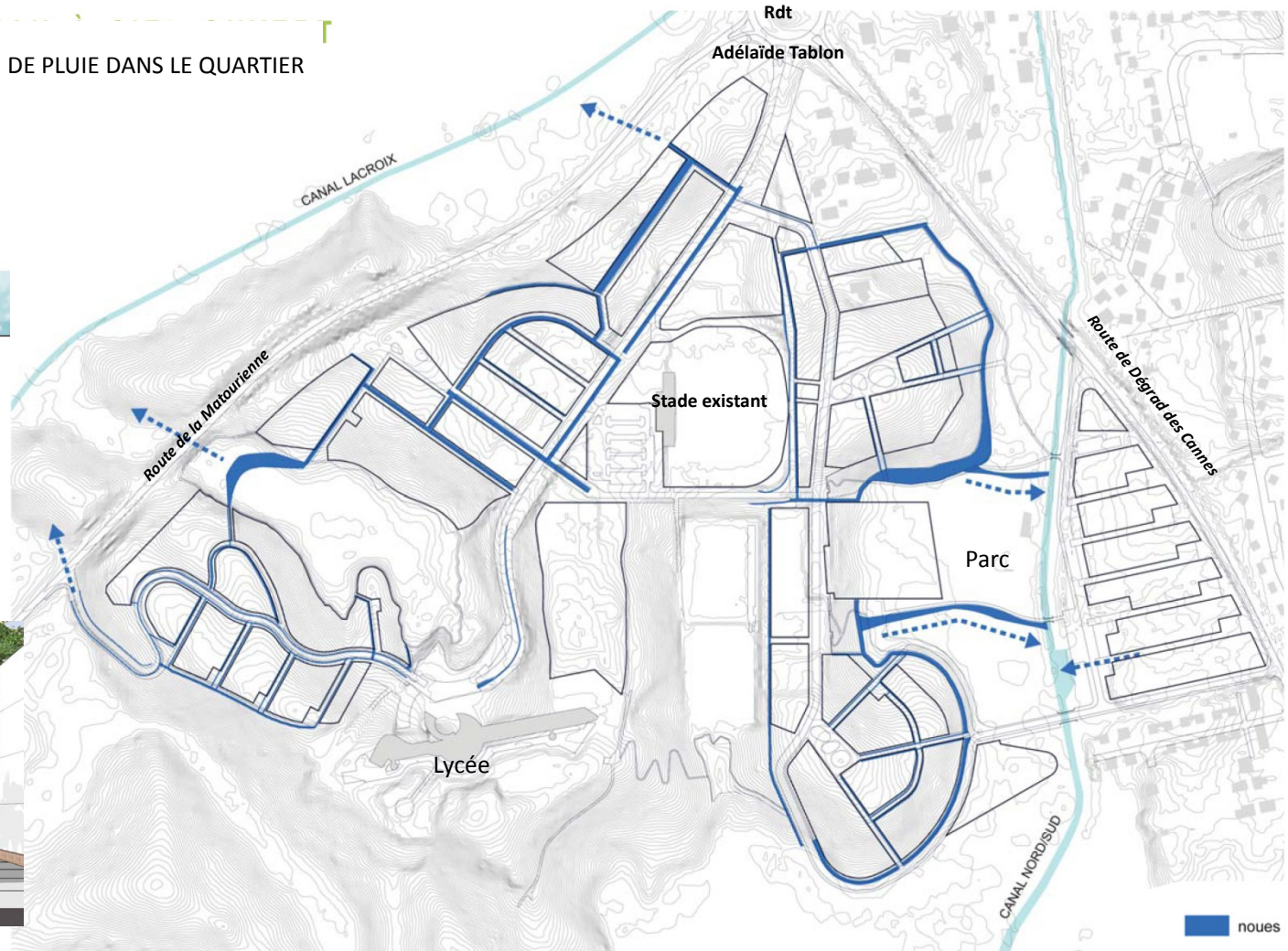


La forêt aujourd'hui



GENESE DU PROJET

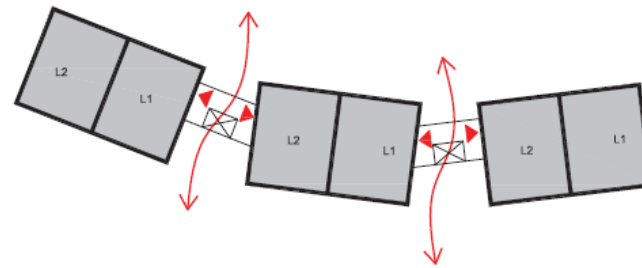
GESTION DE L'EAU DE PLUIE DANS LE QUARTIER



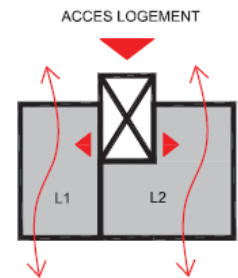
GENESE DU PROJET

UNE ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

SCHEMA 4



SCHEMA 3



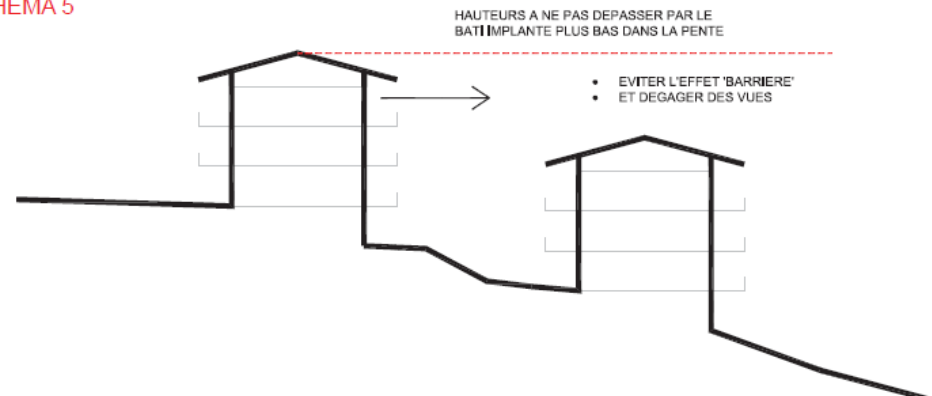
De larges débords de toiture

Des écrans et protections solaires

Porosité et ventilation naturelle

Orientation face aux vents, au relief et l'environnement proche

SCHEMA 5



GENESE DU PROJET

La limite entre l'espace public et privé sera parfois matérialisée par une clôture bois avec assise béton latéritique



Exemples d'intégration des locaux poubelles à la clôture ou à la construction.



USAGE DES MATERIAUX LOCAUX DANS LES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT



GENESE DU PROJET



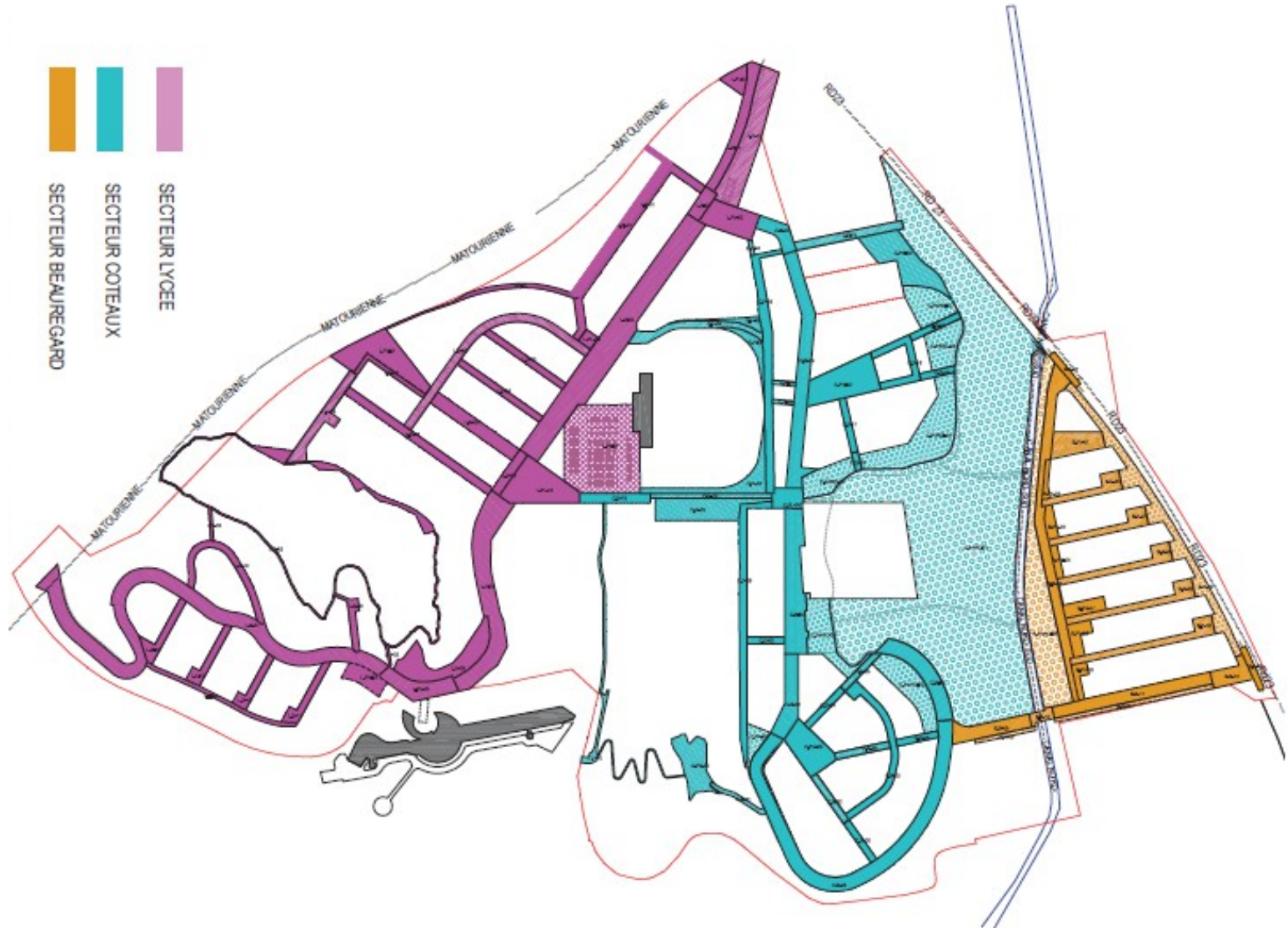
ESPACES PRIVÉS DE QUALITÉ



MONTAGE FINANCIER

BILAN AMENAGEMENT	
DEPENSES	
<i>Acquisition foncier privé libéré</i>	
<i>Acquisition foncier public libéré</i>	
<i>Frais des études pré-opération.</i>	
<i>Frais d'études et de maîtrise d'</i>	

MONTAGE FINANCIER



MONTAGE FINANCIER

PHASE 0

aménagement définitif

PHASE 0

- Réseau électricité et éclairage public ;
 - Raccordement provisoire sur le transfo MANY
- Réseau France Télécom ;
 - pas de contrainte
- Réseau AEP ;
 - Alimentation du chantier à prévoir en attente de la réalisation de la phase 1b

Accès riverain

Marché alloti estimé à 484 000 € et notifié à 510 687,37€ (+5,5%)

Allotissement retenu :

Lot 1 : Terrassement – voirie – assainissement pluvial

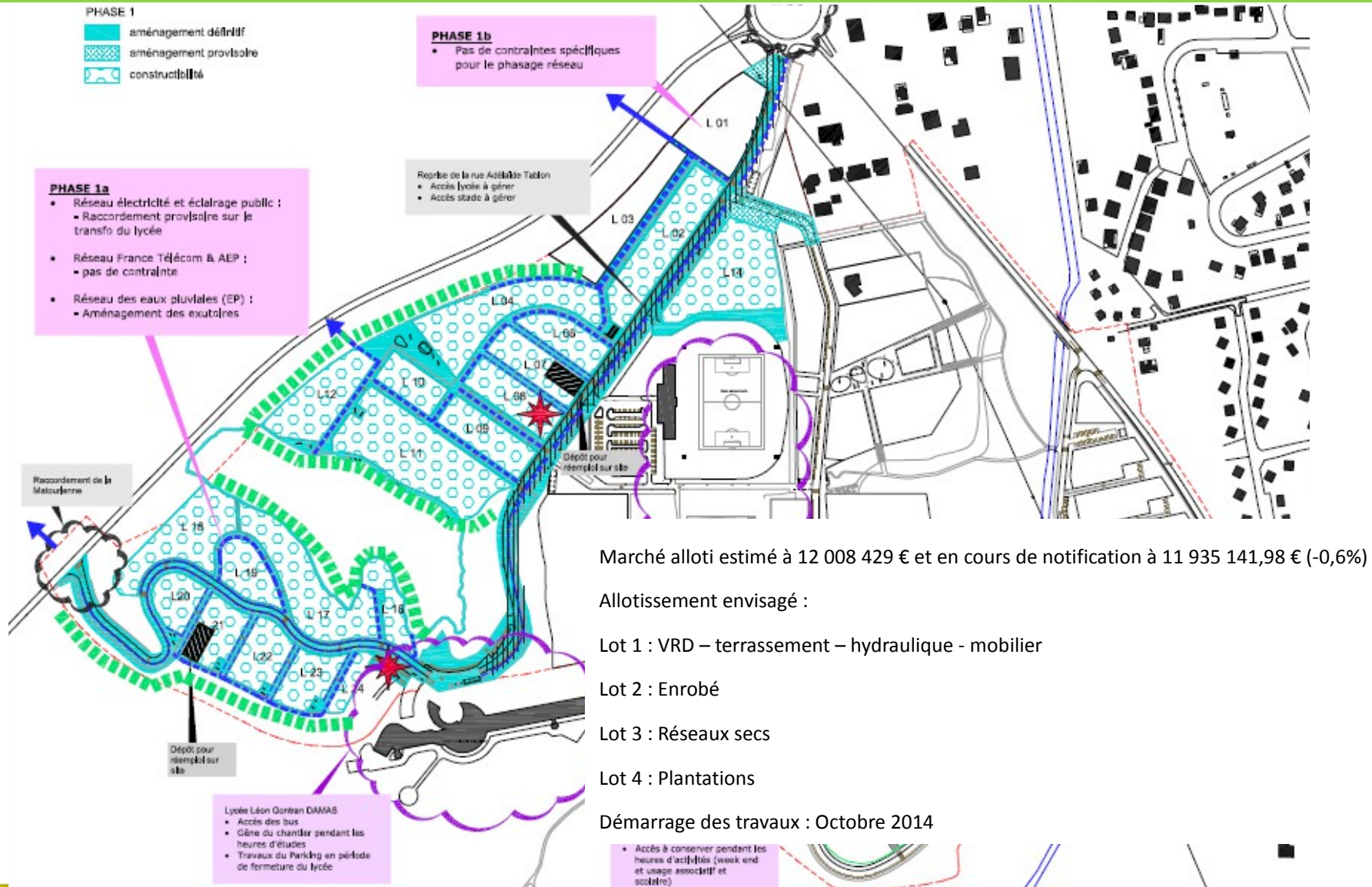
Lot 2 : Réseaux

Lot 3 : Plantations

Lot 4 : Mobilier Urbain - Equipement

Démarrage des travaux : novembre 2013

MONTAGE FINANCIER



Marché alloti estimé à 12 008 429 € et en cours de notification à 11 935 141,98 € (-0,6%)

Allotissement envisagé :

Lot 1 : VRD – terrassement – hydraulique - mobilier

Lot 2 : Enrobé

Lot 3 : Réseaux secs

Lot 4 : Plantations

Démarrage des travaux : Octobre 2014

MONTAGE FINANCIER

PHASE 2

- aménagement définitif
- aménagement provisoire
- constructibilité

Marché alloti estimé à 16 701 183 €

Allotissement envisagé :

Lot 1 : Terrassement – noue provisoire – trottoir

Lot 2 : Revêtement de sols

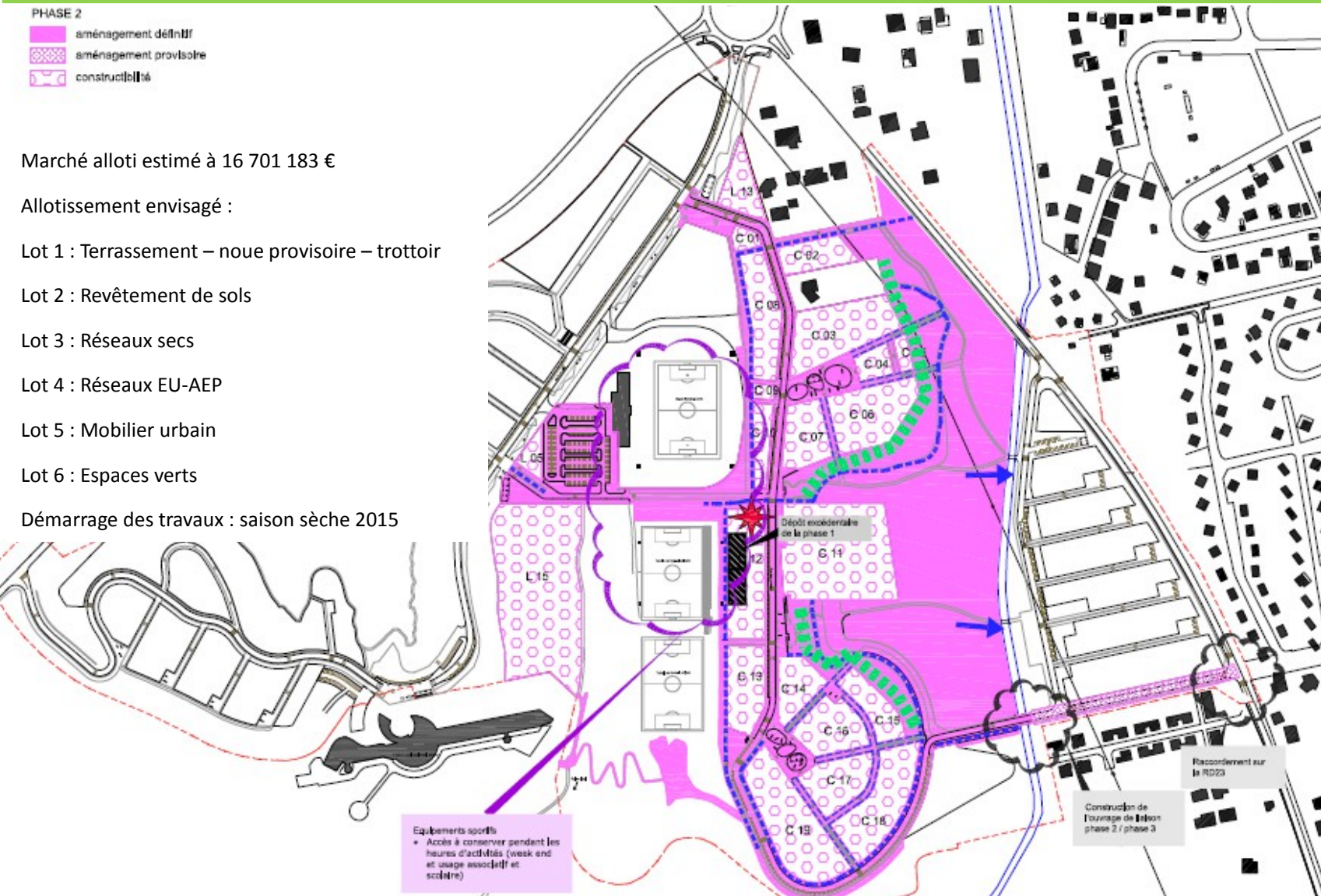
Lot 3 : Réseaux secs

Lot 4 : Réseaux EU-AEP

Lot 5 : Mobilier urbain




Lot 6 : Espaces verts

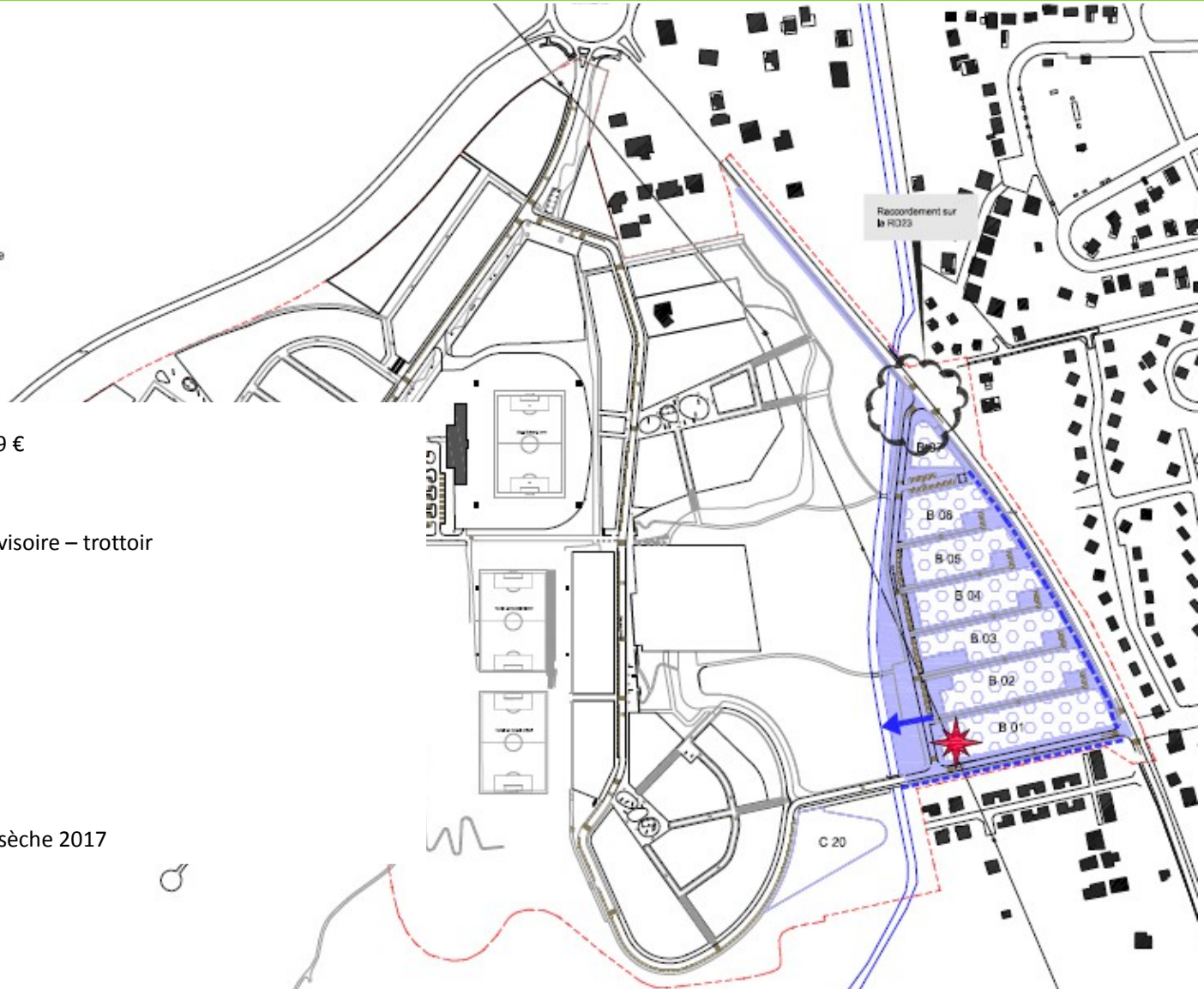
Démarrage des travaux : saison sèche 2015



MONTAGE FINANCIER

PHASE 3

-  aménagement définitif
-  aménagement provisoire
-  constructibilité



Marché alloti estimé à 6 600 999 €

Allotissement envisagé :

Lot 1 : Terrassement – noue provisoire – trottoir

Lot 2 : Revêtement de sols

Lot 3 : Réseaux secs

Lot 4 : Réseaux EU-AEP

Lot 5 : Mobilier urbain

Lot 6 : Espaces verts

Démarrage des travaux : saison sèche 2017

MONTAGE FINANCIER

Travaux préparatoires - fra				

MONTAGE FINANCIER

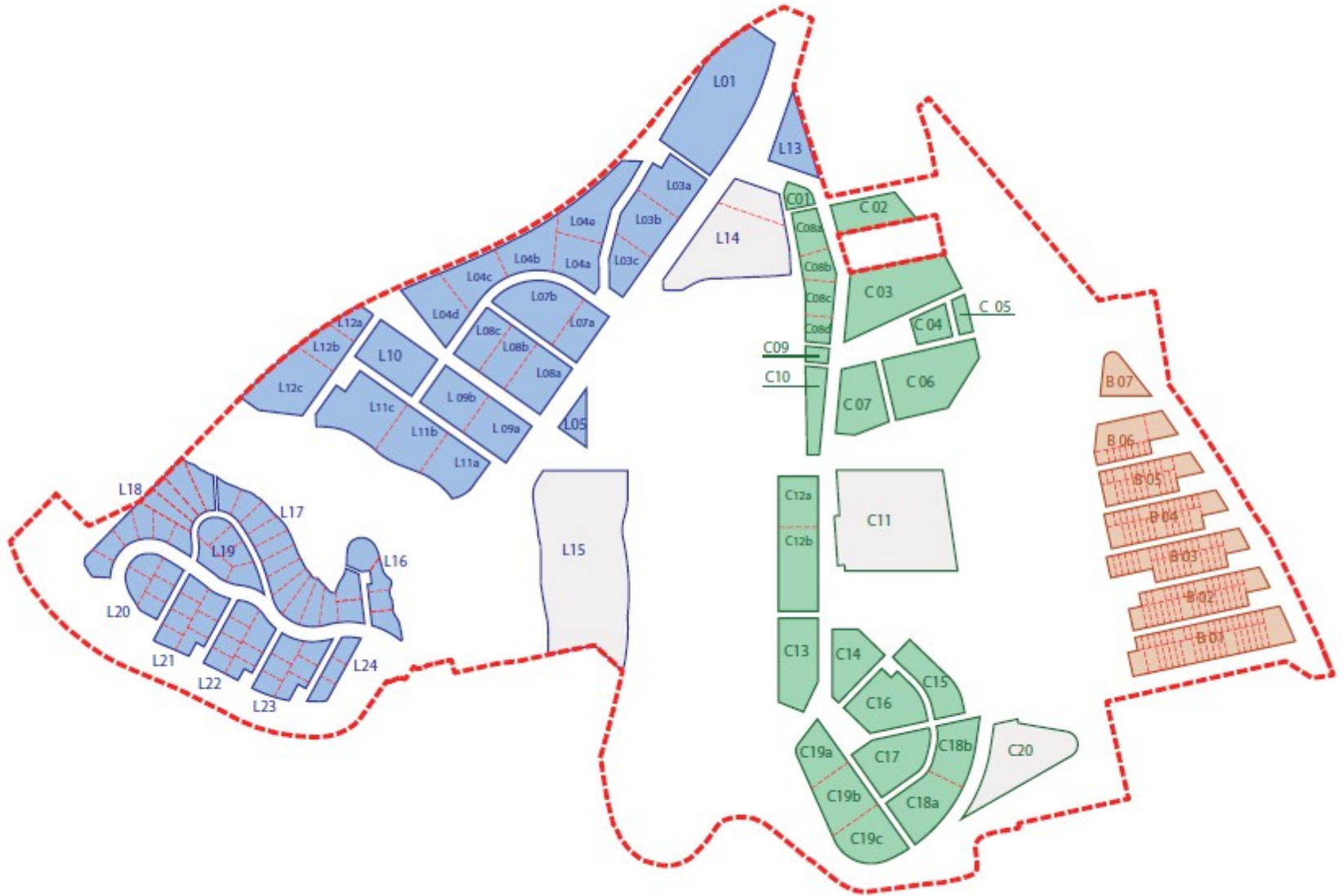
Surfaces issues du PRO définitif (sept 13) Répartition VRD1 et 2 faite au prorata surfaci travaux PRO (sans plantations, ni mobilier)				
Travaux Phase 1				
<i>Voirie Primaire</i>				



MONTAGE FINANCIER

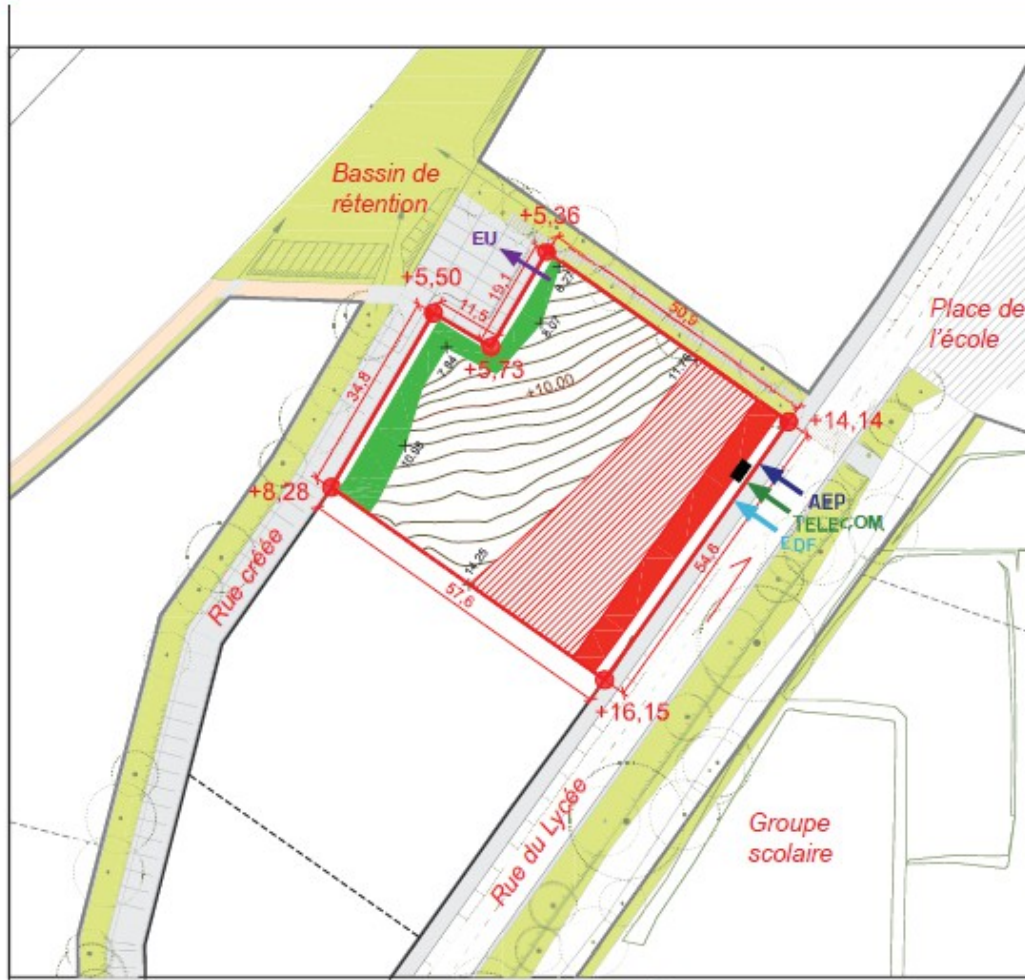
Acc					
1					
Travaux préparatoires - frais					

MONTAGE FINANCIER



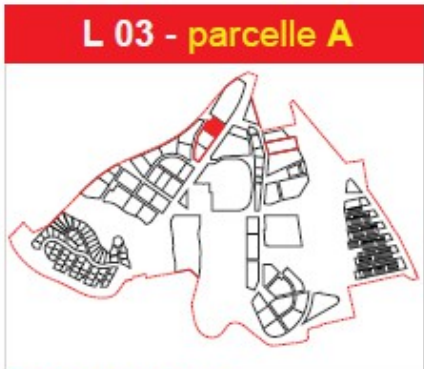
MONTAGE FINANCIER

PRECONISATIONS



- Nivellement espace public projeté
 - Talus de rattrapage en déblais
 - Talus de rattrapage en remblais
 - /// TN initial
 - //// Plateforme à -3 m par rapport à la rue du lycée
 - Réseaux
 - Coffret EDF
- 1:1000

Nota : l'emplacement des réseaux est susceptible d'évoluer



Localisation de la parcelle

L 03 - parcelle A

SURFACE PARCELLE : 3 050 m²

PROGRAMME :

- * Logements estimés : 31
- ** SFDP estimée : 2 480 m²
- Logements type : collectif

Commerces / Activités en RDC :

- ** SFDP estimée : 200 à 300 m²

- Locatif social
- Accession social
- Accession classique

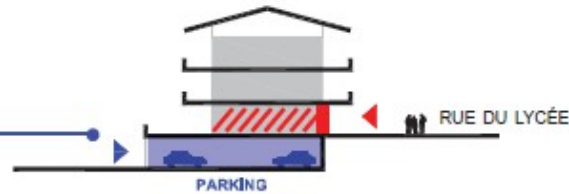
* Calculé avec une moyenne de 80 m² SP par logement
 ** Surface de Plancher

MONTAGE FINANCIER

PRECONISATIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

LA GESTION DU STATIONNEMENT

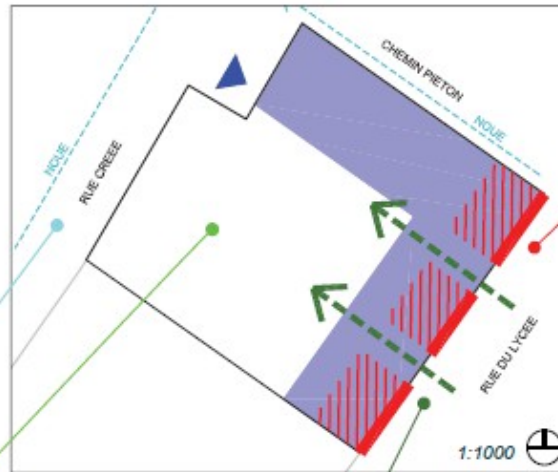
Le stationnement est géré dans le **dénivelé**, entre le niveau haut (adresse) et le niveau bas du terrain où se trouve l'accès parking, et **sous bâtiment** de logements, selon la coupe de principe ci-après.



LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Il n'est pas demandé de rétention des eaux pluviales à la parcelle avant rejet dans le réseau public.

Le chemin de l'eau, de la toiture jusqu'au jardin, devra par contre faire l'objet d'une attention particulière et d'un traitement intégré à l'architecture et aux espaces paysagers résidentiels : les dispositifs de gestion des eaux pluviales se feront par noue à ciel ouvert jusqu'au point de raccordement sur le réseau hydraulique prévu dans les espaces publics, selon une localisation indiquée dans le schéma ci-après.



UN ESPACE D'USAGES RESIDENTIELS

(cour, jardin, aire de jeux pour enfant,...), planté d'au moins 2 arbres à grand développement (ombrage).

LE TRAITEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

Les intervalles non bâtis (30 à 40 % du linéaire) devront permettre de développer des vues, et seront traités comme des espaces paysagers très qualitatifs perceptibles depuis la rue.

Un traitement paysager sera à privilégier pour qualifier la limite séparative avec la parcelle voisine. Le traitement de cette limite devra en outre permettre une intimité d'usages des espaces résidentiels (voir Les types de clôture préconisés).

Le recul du bâti par rapport à la limite séparative sera de 3 m minimum quel que soit la hauteur. Il sera fait de telle sorte que cette bande de recul par rapport à la limite séparative soit un espace d'usage (jardin) et/ou de grande qualité paysagère.

L 03 - parcelle A

L'ADRESSE URBAINE et L'IMPLANTATION BÂTIE

Le bâti s'installe à l'alignement discontinu sur la rue du lycée (adresse), en présentant une 'tête' de bâtiment sur rue et en se développant le plus possible dans la profondeur de la parcelle.

Les parties RDC à l'alignement seront privilégiées pour les parties communes des logements (hall, local divers,...) et/ou pour des activités compatibles avec la présence des logements.

LES HAUTEURS

Des bâtiments s'échelonnent de 2 à 3 niveaux au-dessus du RDC, sans pour autant plafonner le nombre d'étage ou la hauteur.

Tout étage supplémentaire (attique, haut de duplex...) est souhaitable dans la mesure où le nombre de logements reste conforme à la capacité de gestion des places de stationnement nécessaire à ces logements.

LEGENDE

-  ACCES STATIONNEMENT
-  EMPRISE INDICATIVE DU STATIONNEMENT
-  HALL D'ENTREE / LOCAUX DIVERS / LOCAL ACTIVITES AU RDC
-  PERCEES VISUELLES
-  PRINCIPE D'ALIGNEMENT AU RDC

MONTAGE FINANCIER

Lots	typologie 1 : libres 2 : aidés & sociaux 3 : indiv	nb logt										
L03A	2	31										
SFDP Lgt												

MONTAGE FINANCIER

Phase 0						

SPECIFICITE ET ATOUTS

ISOLANTS EN TOITURE		
EAU CHAUDE SANITAIRE SOL		
CLIMATISATION PERFORMAN		
PROTECTIONS SOLAIRES DES		
FOURAGE PERFORMANT		

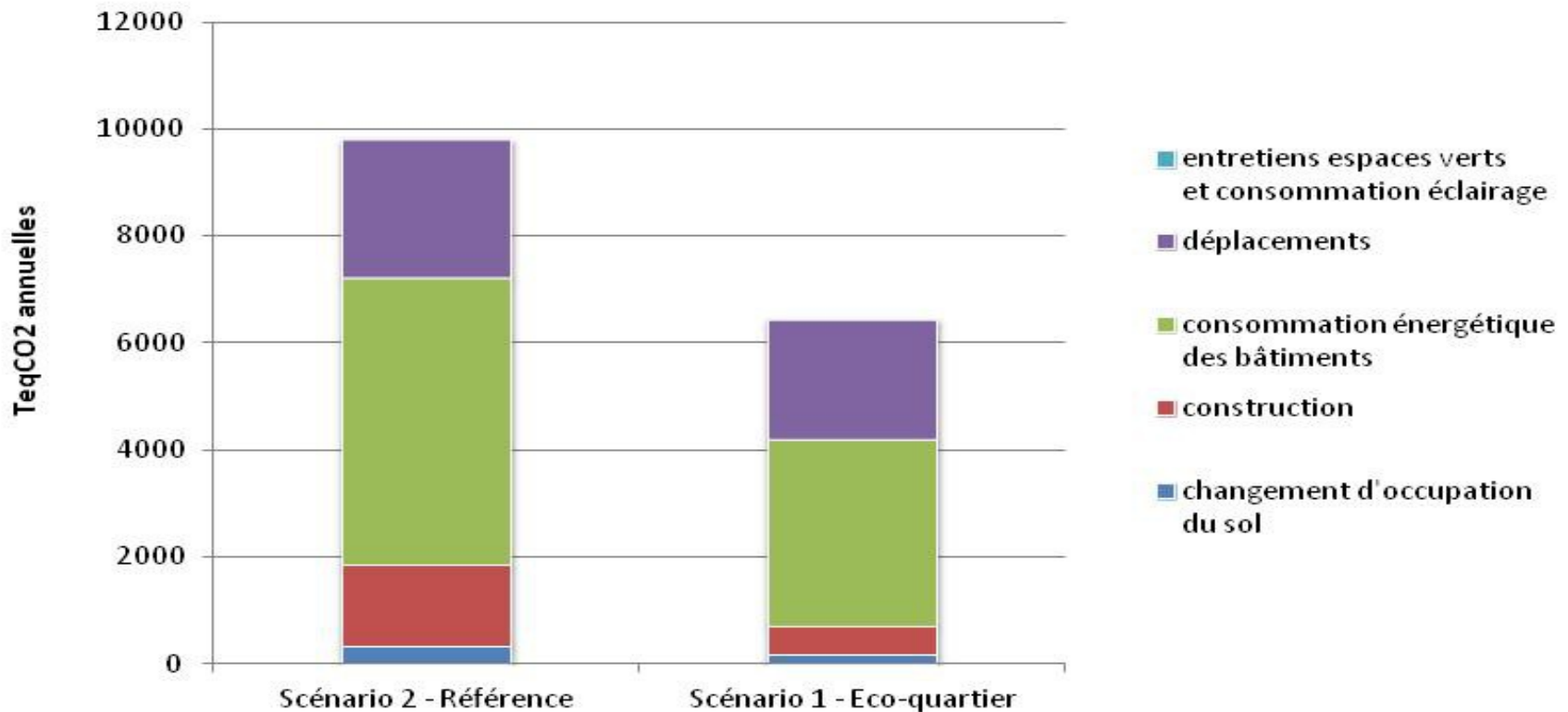
ISOLANTS EN TOITURE							
EAU CHAUDE SANITAIRE SOLAIRE							
CLIMATISATION PERFORMANTE							

Systèmes mis en place		
Transformateur à haut rendement		
Signalisation lumineuse tricolore		
Luminaires		
Horloge astronomique		

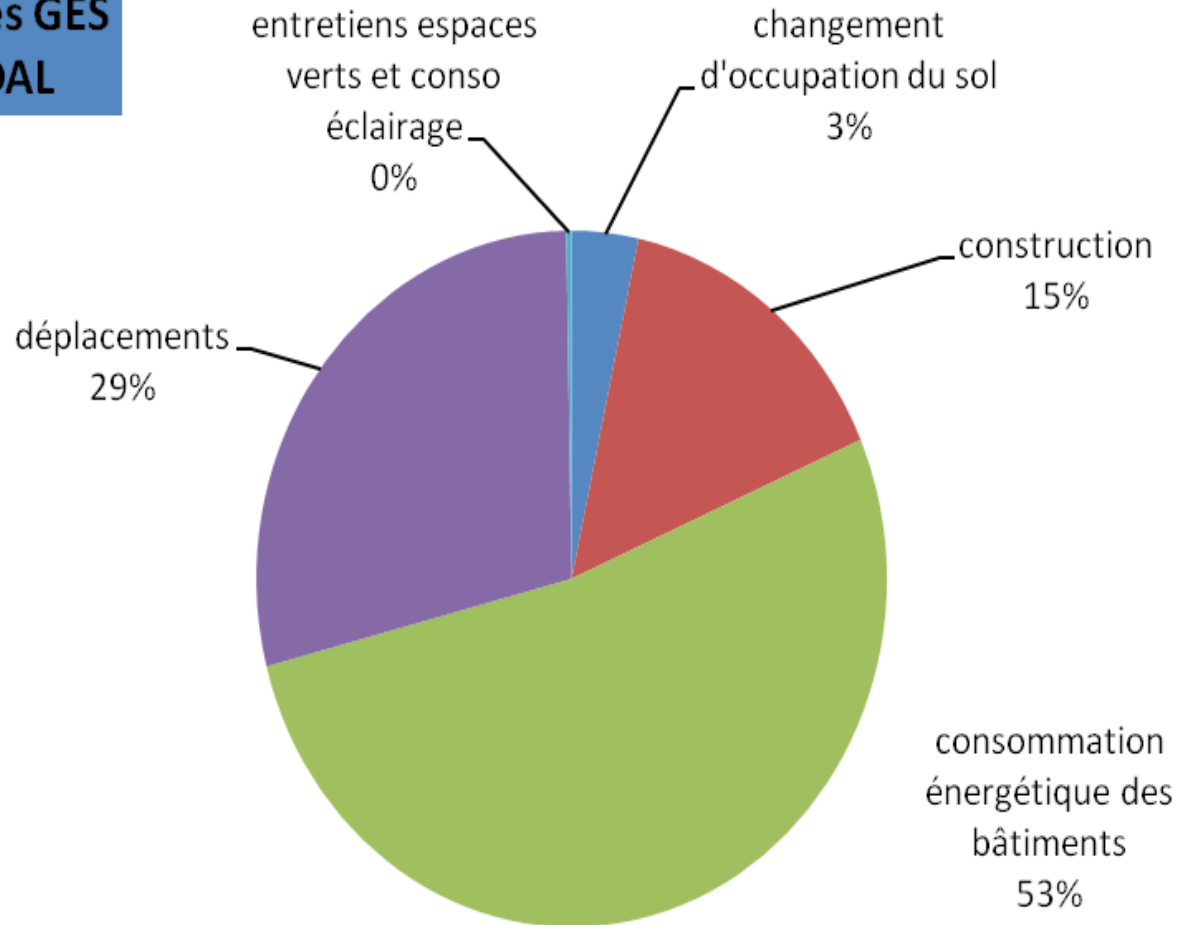
SPECIFICITE ET ATOUTS

Comparaison scénario 2 / scénario 1

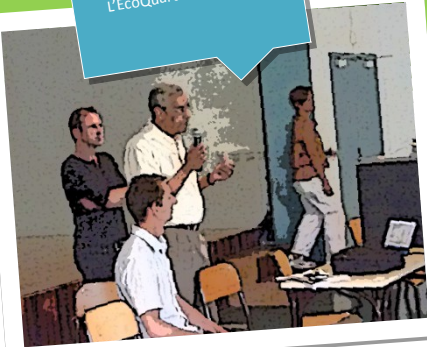
Eco-quartier VIDAL - Analyse GES



SPECIFICITE ET ATOUTS

**Emissions annuelles GES
Eco-quartier VIDAL**

L'EcoQuartier pour qui ?



Pour quand ?



Est-ce que je pourrais devenir propriétaire ?



« Eco » comme écologique ?

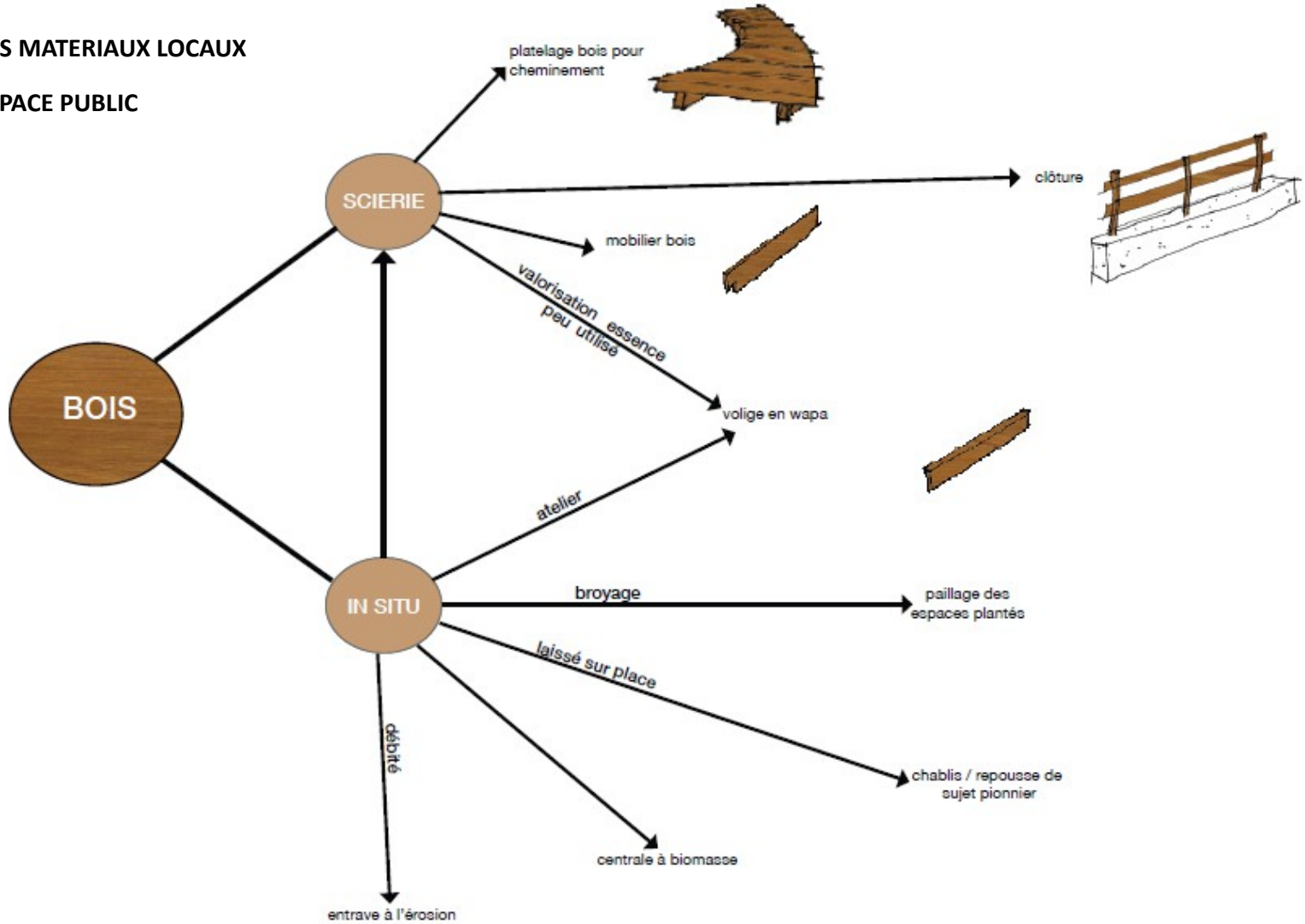


PRESENTATION DE L'ÉQUIPE PROJET

- Ville de Rémire-Montjoly
- EPAG
- Maîtrise d'œuvre urbaine "espace public" : atelier Marniquet, Safège, details.paysage, Techni'cité
- Equipe concours : atelier Marniquet, Alter, Yves Le Tirant architecte

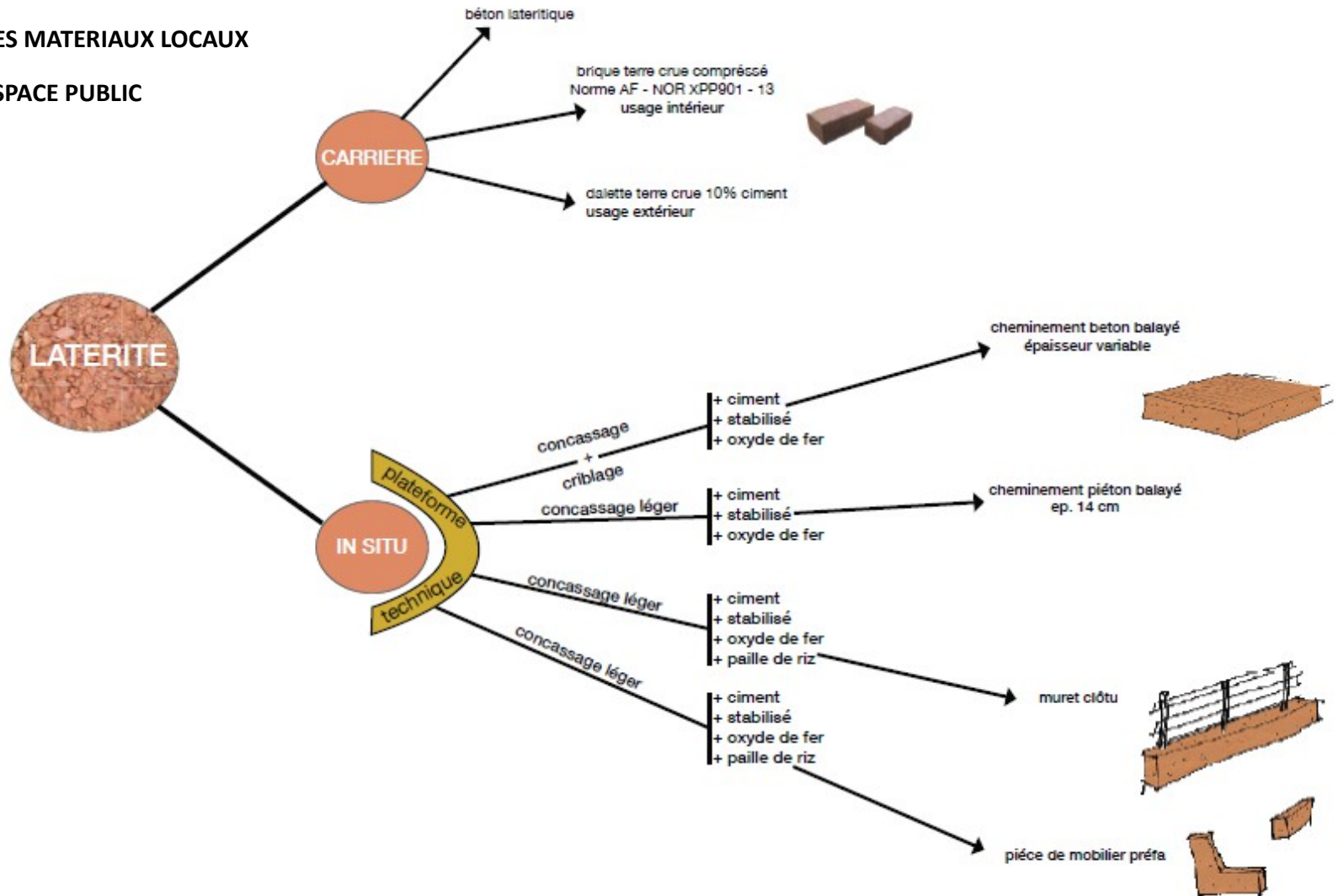
SPECIFICITE ET ATOUTS

USAGE DES MATERIAUX LOCAUX
DANS L'ESPACE PUBLIC



SPECIFICITE ET ATOUTS

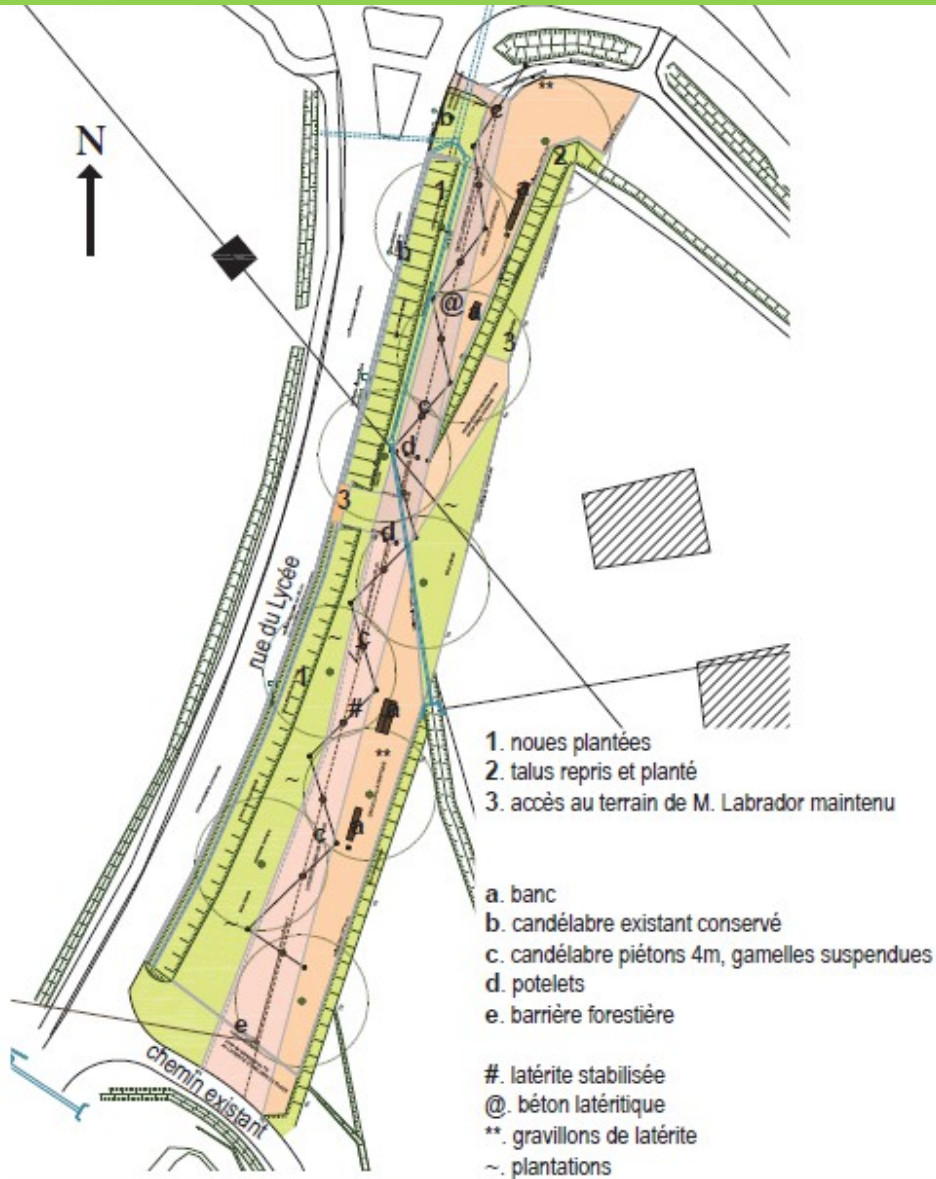
USAGE DES MATERIAUX LOCAUX DANS L'ESPACE PUBLIC



SPECIFICITE ET ATOUTS

PHASE	NB DE LOGEMENTS ENVISAGES	VOLUME BOIS LOCAL	VOLUME LATERITE
PHASE 1	616	2 637 m3	551 m3
PHASE 2	613	2 624m3	548 m3
PHASE 3	229	980 m3	204 m3
TOTAL	1458	6 241 m3	1 303 m3

SPECIFICITE ET ATOUTS



- Réaliser des essais en laboratoire du réemploi de la latérite
- Expérimenter le recyclage de la latérite pour en faire des revêtements de sols et l'emploi du bois local pour le mobilier urbain
- Créer des noues pour gérer les eaux pluviales de ruissellement

- ➔ Développer des savoir-faire nouveaux avec les entrepreneurs
- ➔ Vérifier la résistance des aménagements aux conditions climatiques et aux usages
- ➔ Constituer une vitrine de ce que sera les espaces publics de l'Ecoquartier

SPECIFICITE ET ATOUTS

Marché de travaux de la phase 0 :

- Lot 1 : Terrassement-voirie-assainissement pluvial
- Lot 2 : Réseaux
- Lot 3 : Plantations
- Lot 4 Mobilier-équipements

	oct	nov	déc	jan	fév	mar	avr	mai
Période de préparation								
Réalisation des essais								
Terrassement-profilage des noues								
Revêtement de surfaces								
Pose des réseaux								
Réalisation des plantations								
Pose du mobilier urbain								

SPECIFICITE ET ATOUTS



éclairage suspendu

béton latéritique

talus planté : *fougères lianescentes, balourous*

gravillons de latérite

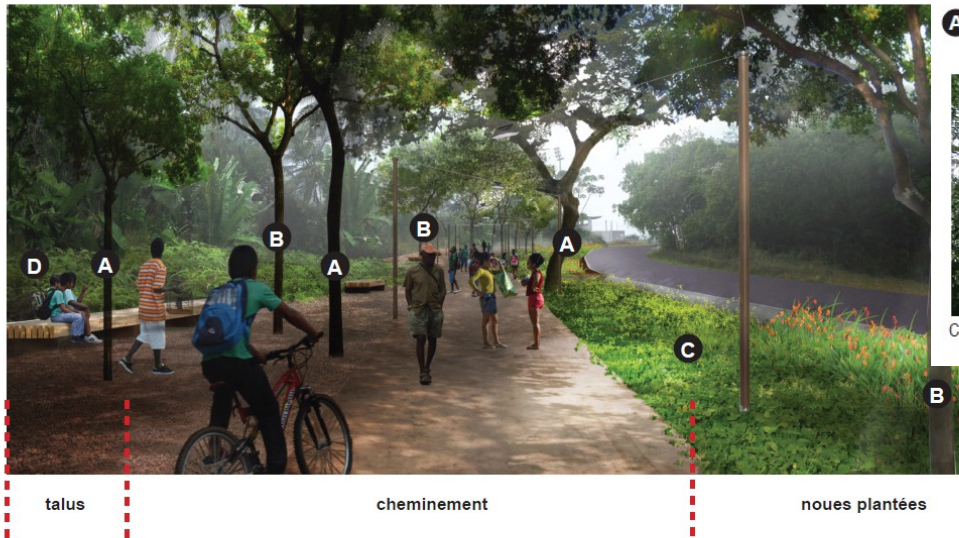
accès riverain

Samanea Samans

noüe végétalisée : *couvre-sol, héliconia*

bordure béton coulée en place

SPECIFICITE ET ATOUTS



A arbres patrimoniaux = développement lent
port important à fort ombrage



Coutarea hexandra



samanea samans



Swartzia panacoco



Palmier Maripa

B arbres pionniers = développement et ombrage rapide
disparition naturelle à long terme



Apeiba



Inga edulis



Tapirria guianensis

C couvre sol = au fond des noues, adaptés à la vitesse d'écoulement recherchée
variété de forme et de floraison



Alysicarpus vaginalis



Desmodium triflorum



Zornia latifolia



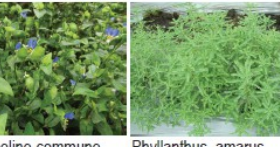
Heliconia psittacorum



Arachis pintoi



Chamaecrista diphylla



Commeeline-commune



Phyllanthus_amarus



Vigna_luteola

D talus = maintien et habillage



Dicranopteris flexuosa



Phenakospermum
guyanennense (Balourou)

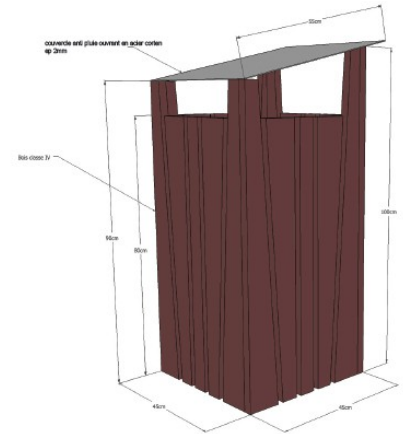
SPECIFICITE ET ATOUTS



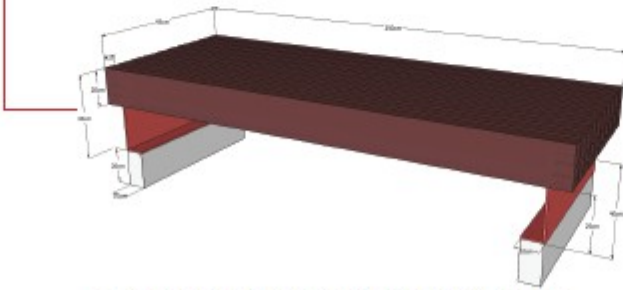
l'éclairage du cheminement piéton se fait par des gamelles suspendues, les câbles étant soutenus par des poteaux positionnés en quinconce le long du cheminement.



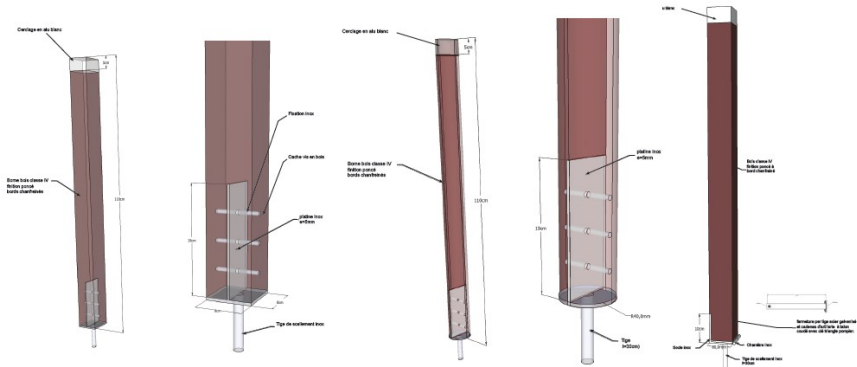
corbeille



potelets et systèmes de fixation



les bancs sont positionnés dans les gravillons de latérite le long du chemin. Ils sont parfois associés pour former des grandes banquettes ou des deks.



SPECIFICITE ET ATOUS

objet d'évaluation	latérite stabilisée																		
concerne	les cheminement: rue du Lycée, le l autour de la forêt en latérite : stabil latéritique																		
critères d'évaluation																			

SPECIFICITE ET ATOUTS

objet d'évaluation		caniveau - noues																				
concerne		les noues le long																				
critères d'évaluation																						

SPECIFICITE ET ATOUTS

objet d'évaluation		éclairage - lampe																		
concerne		l'ensemble des lu																		
critères d'évaluation																				
prix fc																				
fç																				

SPECIFICITE ET ATOUTS

objet d'évaluation		mobiliers									
concerne		l'ensemble des mobili									
critères d'évaluation											
	prix four			<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
	dével			<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
				<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
				<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
				<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
				<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
				<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
				<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
				<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
				<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
				<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
				<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
				<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
				<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
				<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
				<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
				<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
				<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
				<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
				<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
				<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

SPECIFICITE ET ATOUTS

		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					









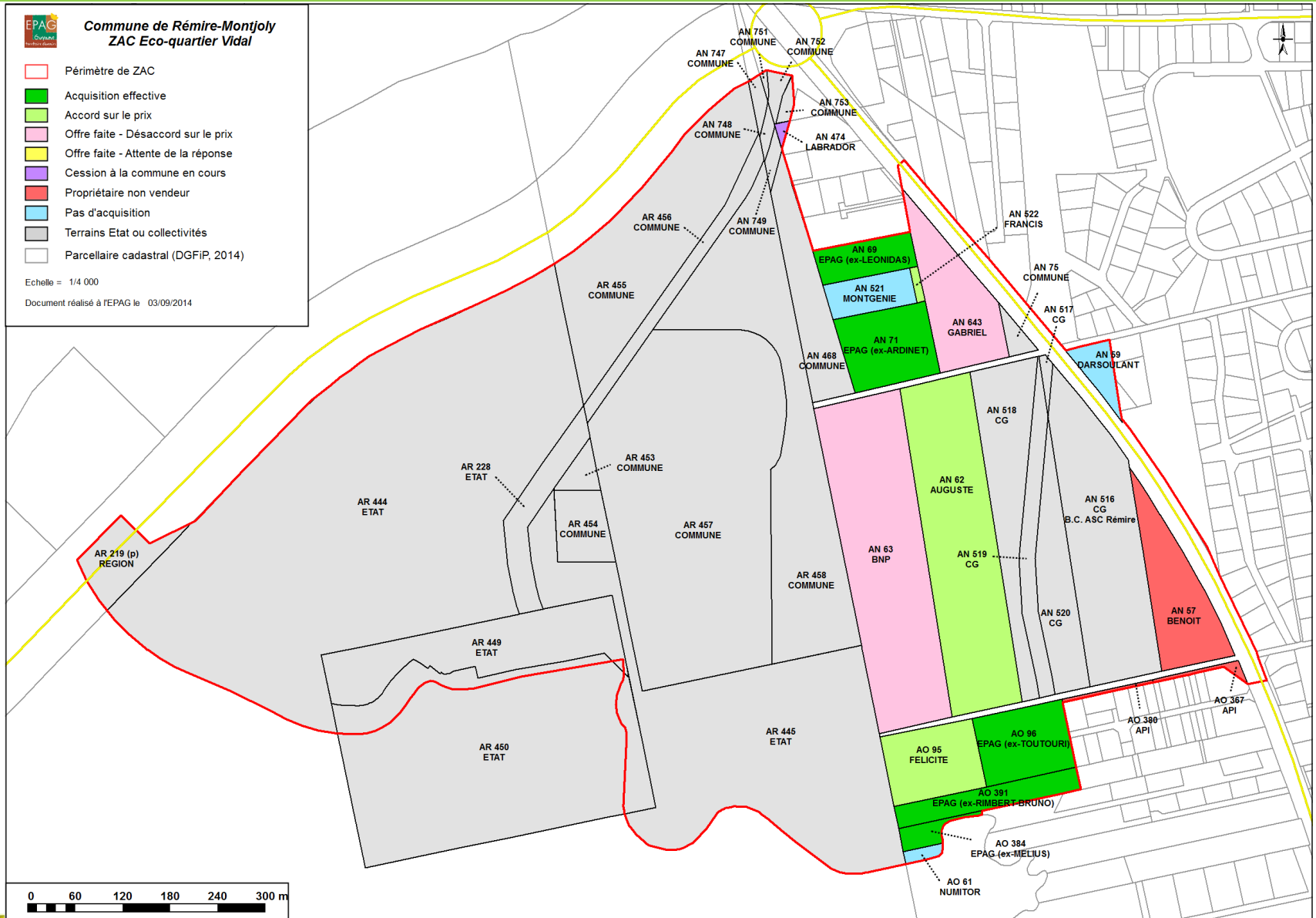








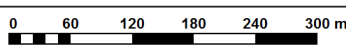
DIFFICULTES RENCONTREES



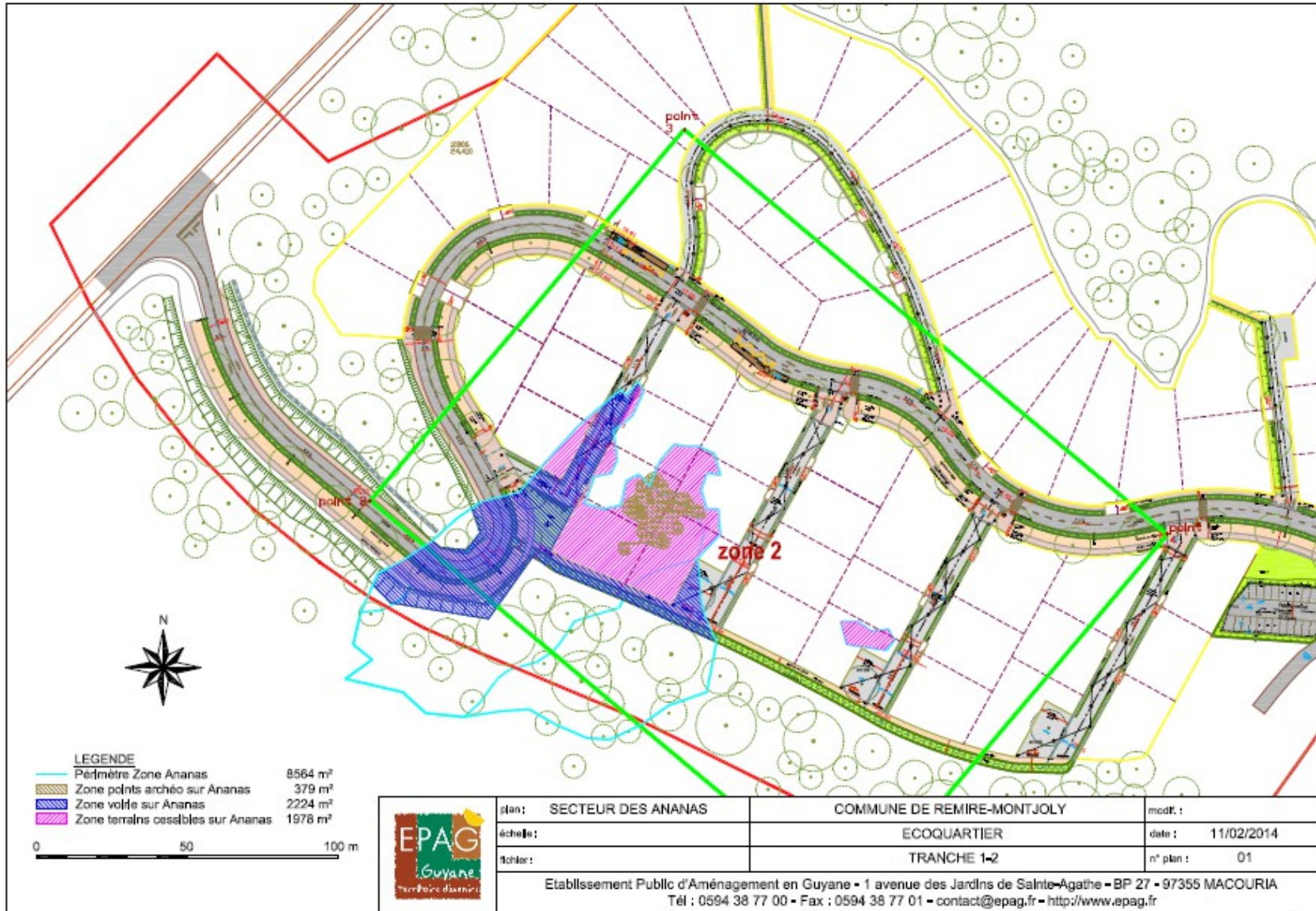
EPAG
Commune de Rémire-Montjoly
ZAC Eco-quartier Vidal

- Périmètre de ZAC
- Acquisition effective
- Accord sur le prix
- Offre faite - Désaccord sur le prix
- Offre faite - Attente de la réponse
- Cession à la commune en cours
- Propriétaire non vendeur
- Pas d'acquisition
- Terrains Etat ou collectivités
- Parcellaire cadastral (DGFIP, 2014)

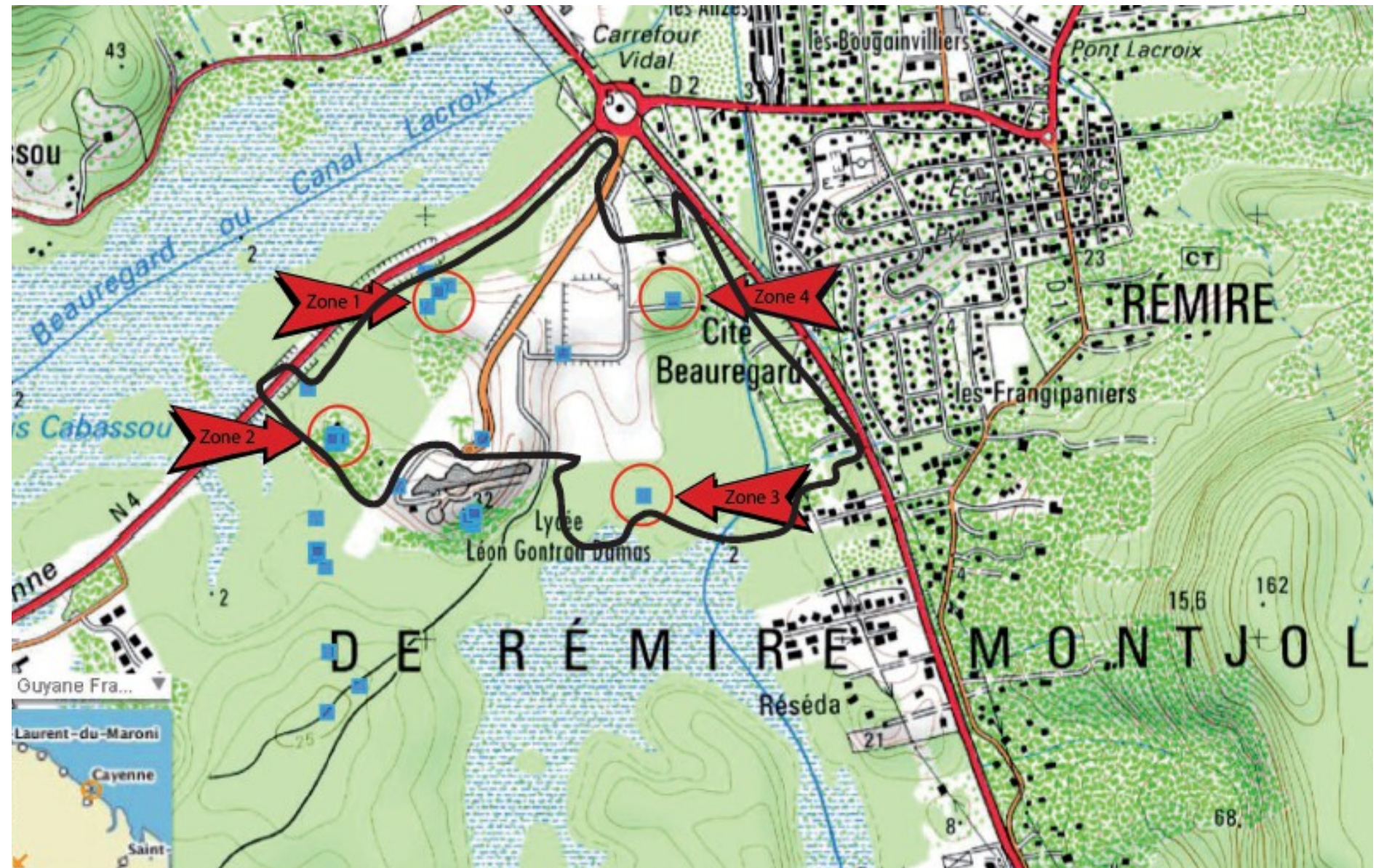
Echelle = 1/4 000
 Document réalisé à l'EPAG le 03/09/2014



DIFFICULTES RENCONTREES



DIFFICULTES RENCONTREES



DIFFICULTES RENCONTREES

Retour à la gouvernance, constitutions d'ateliers thématiques :

- Mobilier urbain
- Transport en commun
- Montage du projet polders
- Montage du projet canal nord-sud
- Entretien de la zone tampon site classé-Ecoquartier
- Panneaux photovoltaïques
- Éco-construction
- Centre de formation R&D

CONTACTS EQUIPE PROJET EPAG

■ DIRECTION DES OPERATIONS

Aurélien BOUJOT

■ MANAGEMENT DE PROJET

Romain PINAUD

■ ACTIVITES

Alexandre HAMARD

■ ASSISTANTE DE DIRECTION

Gina MADELEINE

Tél. : 0594 38 77 00

Email : contact@epag.fr

@ : www.epag.fr