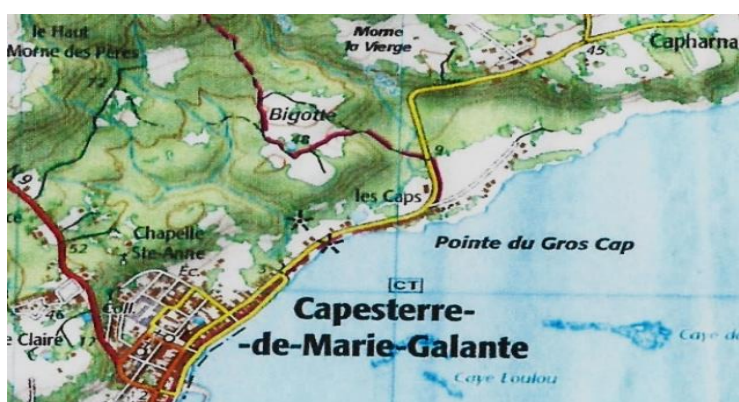


## L'OAP de la zone 1AU des Caps

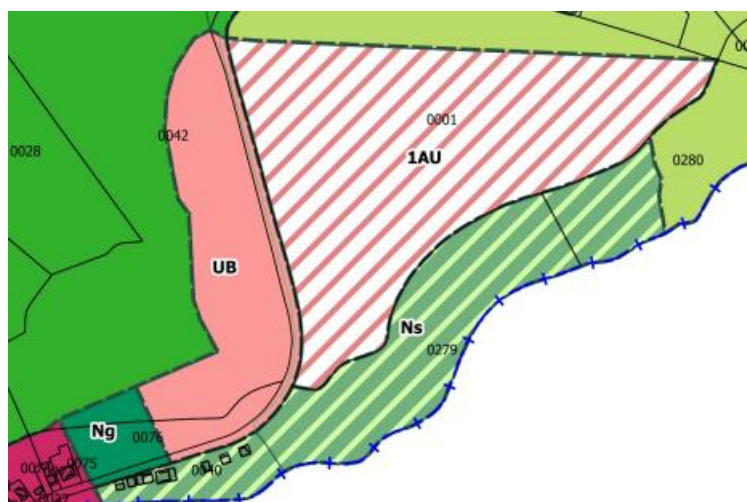
### A. L'espace stratégique des Caps

#### 1. Localisation et présentation du site

Le PLU de Capesterre de Marie-Galante comporte une zone soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée par le classement 1AU dans le règlement écrit et graphique et portant sur le site de « Les Caps » qui présente une configuration de plaine basse en pied de Capharnaüm et Morne La Vierge., à l'Est du bourg.



Source. Situation Source IGN Bourg Est de Capesterre



La zone d'extension 1AU des Caps à l'Est du bourg de de Capesterre

Le projet 1AU « Les Caps » couvre une superficie de 8.13 ha et porte sur un périmètre délimité par

- le Morne La Vierge, au Nord ;
- le littoral de Capharnaüm, à l'Est ;

- la route communale des Caps, à l'Ouest, en prolongement du centre-ville ;
- le littoral (50 pas géométriques) géré par le Conservatoire du Littoral, au Sud et à l'Est.

## 2. Diagnostic environnemental du site

Le site des Caps ne figure pas dans un réservoir de biodiversité au sens de la Trame Verte et Bleue de la commune, tout en étant représentatif de fourrés littoraux à formation boisée dégradée.

Il ne constitue pas un corridor écologique au sens du code de l'environnement au vu de l'absence de milieux humides dans cette partie du littoral de Capesterre.

Caractéristiques thématiques	Niveau de sensibilité	Éléments du diagnostic environnemental
Milieu physique	Peu sensible	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Configuration de plateforme et de replat précédé d'un littoral rocheux annonçant la terminaison de la bande côtière des Galets / Les Galeries et de la forêt domaniale.</li> <li>• Site occupant un « point » géomorphologique de retournement de la bande côtière étroite du bourg depuis la mare à enjeux des Caps. Site représentatif du premier niveau du profil étagé des Galets, se décrivant comme une large terrasse issue d'un ancien récif exondé et formé de matériaux madréporiques.</li> </ul>
Biodiversité et Milieux naturels	Sensible	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proximité du littoral de Pointe du Gros Cap reconnu comme espace d'intérêt géré par le CDL et figurant comme tel en réservoir de biodiversité.</li> <li>• Végétation xérophile de grande tenue inscrite sur les contreforts de Morne La Vierge et Capharnaüm qui surplombent la plaine des Caps.</li> <li>• Végétation présente sur le site composant un faciès Arbustif rabougri typique du milieu sec et venté : bosquets épineux, halliers à acomas, savanes qui autorisent une pratique d'élevage au piquet. Ce milieu renvoie au modèle agropastoral développé dans la plaine des Galets</li> <li>• Pas de mare ni de point d'eau significatif (à noter en extrémité Est du centre-bourg l'inscription de la mare des Caps susceptible d'être retenu comme mare à enjeu matrimonial).</li> <li>• Quelques reliques de boisements primaires témoignent des formations sèches dans la continuité des Galeries (<i>Raquette, Frangipanier, Le Cierge</i>) qui confirment la disparition de toute végétation pionnière.</li> </ul>
Ressource en eau	Peu sensible	Le site n'abrite pas de point de captage et n'est pas assujéti à un périmètre de captage pour l'eau potable. Le secteur est alimenté par les Unités de Distribution EP organisées sur Capesterre pour une ressource gérée par la CCMG.
Ressources agricoles	Peu sensible	Pas d'enjeux significatifs au regard de l'occupation actuelle des sols.

## **B. Le programme d'aménagement**

### **1. Les enjeux de l'extension urbaine des Caps**

Les enjeux de l'extension urbaine à partir du site des Caps sont multiples.

- Apporter une dynamique économique nouvelle dans la commune en développant des activités secondaires et tertiaires ainsi que des filières innovantes tournées vers le renforcement de l'attractivité de la ville et l'environnement, en lien avec l'objectif de renouveau démographique de Capesterre.
- Créer à l'Est du bourg une plateforme d'équipements publics et d'intérêt général.
- Contribuer en priorité à la gestion et au traitement de la problématique des sargasses selon une démarche complète de récupération, ramassage, entreposage, confinement, valorisation « industrielle » ou organique des algues.

### **2. Les objectifs du PADD pour la zone**

L'orientation d'aménagement et de programmation répond aux objectifs du PADD du PLU de Capesterre énoncés

- Dans l'Axe I, relatifs, notamment, à la limitation des nuisances et à la réduction des pollutions :
  - « faire face à la problématique des échouages de sargasses sur le littoral en traitant définitivement la question de la récupération des algues, leur évacuation, leur stockage, leur valorisation, ... ».
- Dans l'Axe III : « garantir un développement équilibré et durable du territoire », à savoir
  - viser une véritable mutation économique de la commune ;
  - ouvrir le secteur des Caps à une vocation économique structurée, par la création d'une plateforme commerciale, artisanale et industrielle et d'une plateforme d'équipements publics ou d'intérêt général ;
  - contribuer à la redynamisation démographique, dont celle de la population active et de l'emploi local (augmentation de l'indice de concentration dans Capesterre, commune-travail).

### **3. Le schéma d'aménagement de la zone 1AU des Caps**



SCHEMA ILLUSTRATIF DE L'ORGANISATION FUTURE DE LA ZONE 1AU DES CAPS

### C. Les orientations d'aménagement et de programmation

## 1. Les orientations en termes de programmation

### 1.1. Justification du choix du projet

L'opération d'aménagement vise la création d'un nouveau quartier destiné à recevoir des constructions, installations, ouvrages à vocations d'activités économiques, d'équipements publics ou d'intérêt général, selon un schéma de répartition équilibrée des destinations pour prévenir les conflits d'usage.

Dans cette perspective, le site pourra accueillir des activités économiques classiques et des activités innovantes tournées vers l'environnement. Une partie du site sera ainsi réservée au développement d'installations en lien avec une gestion rationnelle de la problématique des sargasses.

***La réalisation de la plateforme « sargasses » est envisagée à court terme et se place comme priorité dans la programmation de l'OAP.***

### 1.2. Destination générale de la zone

La zone des Caps est soumise à une OAP destinée à encadrer le futur aménagement du secteur d'activités, d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'espaces publics. L'OAP précise les destinations interdites et celles qui y sont autorisées.

#### ● **Interdictions**

D'une manière générale, sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination de la zone ou sont incompatibles avec celle-ci. Sont ainsi interdits :

- l'habitat,
- l'hébergement hôtelier et touristique ;
- l'exploitation agricole, sauf les activités agro-transformation,
- les équipements sportifs ouverts
- les établissements d'enseignement

#### ● **Autorisations**

D'une manière générale, sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- industrie,
- les constructions, bâtiments, installations liés à une activité de stockage, de conditionnement, de valorisation industrielle et de commercialisation,
- entrepôt,
- usage de bureaux
- locaux techniques et industriels des administrations publiques
- locaux techniques et bureaux accueillant du public des administrations publiques
- les commerces et activités de service,
- les activités artisanales,
- les commerces de gros et de détail,
- les activités de service où s'effectue l'accueil du public

- les activités d'agro-transformation et de commercialisation de produits agricoles.

## **2. Les orientations en termes d'insertion dans le milieu environnemental**

Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences locales afin de s'harmoniser avec le milieu environnemental. Ils seront dimensionnés en fonction de l'importance de l'opération et adaptés à la situation par rapport aux autres secteurs d'activités ou d'équipements publics projetés.

Les aires de stockage ou de dépôt seront disposés en arrière des bâtiments ou masquées à la vue depuis la voie des Caps

Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement, ni aux surfaces de stockage ou d'exposition devront être engazonnés et plantés.

Toute opération visant le stockage de produits, matériaux, éléments naturels susceptibles d'engendrer des nuisances doit être séparée du reste de la zone d'aménagement par la création d'un ou plusieurs espaces plantés d'arbres à haute tige et disposés sur les limites du secteur concerné.

Les bâtiments bénéficiant d'un effet-vitrine sur la voie publique des Caps devront être accompagnés d'une haie ou d'un alignement d'arbres en bordure de ladite voie ou de l'aire de stationnement pour véhicules.

La création d'aires de stationnement doit comprendre un aménagement paysager et un dispositif de plantation à raison d'un arbre pour quatre places de parking.

## **3. Orientations en termes d'insertion urbaine et paysagère**

### ● **Hauteur**

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 et ne peut dépasser 7 mètres à l'égout de toiture.

### ● **Implantation**

- Par rapport à la route des Caps, les constructions devront être implantées en cohérence avec les caractéristiques du tissu urbain du bourg de Capesterre (à l'alignement ou en retrait de l'alignement). En cas de retrait, l'espace libre pourra être aménagé en jardin d'agrément ou traité en aire de stationnement pour véhicules.
- Par rapport aux voies créées à l'intérieur d'un secteur d'opération, l'implantation des constructions est libre.
- Par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, les constructions observent une distance supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction au point la plus proche de la limite séparative.
- Les constructions non contiguës observent une distance suffisante aménagée pour permettre l'entretien des marges d'isolement, des bâtiments ou installations, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de cinq mètres.

- ***Emprise au sol des constructions***

Il est retenu pour l'ensemble de la zone une emprise au sol de 60% d'espaces bâtis ou artificialisés et 40% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés afin de préserver une aération du tissu urbanisé.

Dans le cas d'un secteur réservé à une activité de stockage, conditionnement, valorisation industrielle ou de commercialisation, l'emprise au sol des constructions et installations n'excède pas 30% de la surface dudit secteur, les espaces non bâtis contribuant à la gestion des eaux pluviales.

#### **4. Orientations en termes de qualité architecturale**

- ***Orientation générale***

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

- ***Toitures***

Les toitures doivent s'harmoniser avec les constructions et le paysage urbain environnant et présenter une qualité environnementale en s'inspirant des modèles traditionnels existants dans le bourg et en facilitant la mise en œuvre de dispositifs concourant aux performances énergétiques et environnementales.

- ***Façades***

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses) ne peuvent rester apparents et doivent être revêtus d'un enduit. Lorsqu'ils sont utilisés tels quels, leur mise en œuvre doit permettre de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les constructions à caractère précaire quelle que soit la nature ou la destination sont interdites.

- ***Clôtures***

Compte de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Quand elles sont mises en œuvre, les clôtures sur voie doivent participer à la qualité de l'espace urbain, tout en évitant de porter atteinte à la sécurité de la circulation routière. Le traitement des clôtures pourra se faire :

- par des grilles, grillages, doublées éventuellement de haies vives ;
- par des haies arbustives et arborées ;
- par des matériaux opaques : l'harmonie avec le bâtiment principal doit être recherchée et la clôture pourra comporter des locaux et ouvrages techniques et des ouvrages annexes (compteurs, boîtes aux lettres, coffrets).

- ***Aires de dépôt et de stockage***

Les aires de dépôt et de stockage doivent être occultées à la vue. Elles sont, soit intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis de type brise-vue, soit disposées à l'intérieur d'enclos maçonnés ou paysagers.

Le secteur concerné est isolé du reste de la zone par des plantations en haie vive d'arbres ou par tout dispositif d'insertion paysagère.

## **5. Orientations en termes de qualité environnementale et de prévention des risques**

### ● **Gestion des eaux pluviales et autres eaux**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence de réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toitures notamment) pourront être recueillies pour être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération.

Le rejet d'eaux autres que pluviales devra faire l'objet d'autorisations par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et d'une gestion exigeant des pré-traitements.

### ● **Gestion des risques et des nuisances**

Des solutions techniques devront être appliquées pour ne pas entraver le bon fonctionnement de la zone d'activités et d'équipements en limite des opérations accueillant des activités et des installations susceptibles de générer des nuisances (notamment aires de dépôt et de stockage, nuisances sonores et olfactives, circulation des engins).

L'aménagement des secteurs appelés à accueillir des activités de ce type sera l'occasion de créer des espaces de transition (espaces végétalisés, maintien ou création de haies, boisements, bosquets) entre la zone aménagée et l'espace urbain afin de limiter les conflits d'usage.

### ● **Adaptation au changement climatique**

Dans l'ensemble de la zone, il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies.

Les constructions intégreront des procédés de production d'énergie renouvelables sauf contraintes techniques avérées.

## **6. Orientations en termes de déplacement et de transport**

### ● **Desserte des terrains par les voies**

L'accès sur les terrains d'assiette de l'opération se fera depuis les accès indiqués au schéma d'organisation de la zone.

L'extrémité des voies se terminant en impasse devra être aménagée en aire de retournement accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets.



- **Dispositions en matière de stationnement**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les constructions et installations devront prévoir sur le terrain d'assiette de l'opération un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la clientèle et des employés et aux besoins induits par l'occupation ou l'utilisation du sol autorisée.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2.5mx5.0m pour les véhicules légers.

- **Desserte par les transports en commun**

L'agglomération de Capesterre est desservie par les lignes de transports en commun depuis Grand-Bourg. Le plan de déplacement urbain en charge de la CCMG est en projet et prendra en compte l'extension de la ville et les options économiques et d'équipements retenues pour la zone 2AU des Caps.

## **7. Orientations en termes de réseaux**

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, requiert une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau potable ou, à défaut, à toute autre dispositif d'approvisionnement en eau potable conformément aux dispositions en matière de salubrité en vigueur.

- **Assainissement Eaux Usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel, dans les fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il sera conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lors de la réalisation de celui-ci.

- **Réseaux d'électricité et de télécommunications**

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et aux réseaux de communications électroniques seront établis en souterrain.